



# HET COMMUNITY LAND TRUST MODEL

Innovatief financieringsinstrument voor duurzaamheidstransities in Vlaanderen?

Kris Bachus

HIVA - KU Leuven

Promotor: Prof. dr. Hans Bruyninckx

Onderzoekspaper 3

Leuven, april 2013

Het Steunpunt Transitie voor Duurzame Ontwikkeling is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de Universiteit Gent, VITO en Erasmus Universiteit Rotterdam.



Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Bachus K. (2013), *Het Community Land Trust model. Innovatief financieringsinstrument voor duurzaamheidstransities in Vlaanderen?*, Onderzoekspaper 3, Steunpunt TRADO, Leuven.

Voor meer informatie over deze publicatie [kris.bachus@kuleuven.be](mailto:kris.bachus@kuleuven.be)

Deze publicatie kwam tot stand met de steun van de Vlaamse Gemeenschap, Programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek.

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

© 2013 STEUNPUNT TRANSITIES VOOR DUURZAME ONTWIKKELING

p.a. Secretariaat Steunpunt Transitie voor Duurzame Ontwikkeling  
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving  
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via [www.steunpunttrado.be](http://www.steunpunttrado.be)

# Inhoud

<b>Managementsamenvatting</b>	<b>v</b>
<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>1. Wat is een CLT?</b>	<b>2</b>
<b>2. Ontstaan en geschiedenis</b>	<b>3</b>
<b>3. Geschiedenis in België</b>	<b>4</b>
3.1 De Brusselse CLT	4
3.1.1 Context	5
3.1.2 De zoektocht	5
3.1.3 De organisatie	6
3.1.4 Energie en milieu	7
3.1.5 Financiering	7
3.1.6 Selecteren van kandidaten	8
3.1.7 Projecten	8
3.2 Overige initiatieven in Vlaanderen	9
3.3 Wallonië	9
3.4 Verenigd Koninkrijk	9
3.5 Australië	10
<b>4. Rol en activiteiten van een CLT</b>	<b>10</b>
<b>5. Casestudy: Champlain Housing Trust (CHT)</b>	<b>11</b>
5.1 Ontstaan	11
5.2 De organisatie	11
5.3 Verstrekken van hypotheekleningen: een rollend fonds	13
5.4 Betaalbaar wonen: effectiviteit	13
5.5 Energie en milieu	14
5.6 Overige elementen	15
<b>6. CLT als instrument voor de financiering van duurzaamheidstransities</b>	<b>15</b>
6.1 Sociale dimensie	15
6.1.1 Sociale impacts	15
6.1.2 Beleidsinstrumenten die de sociale impact vergroten	16
6.1.3 Effectiviteit van het model: gemiddelde bereikte inkomen	16
6.1.4 Effectiviteit van het model in een dalende markt	17
6.2 Economische dimensie	18
6.2.1 Economische impact	18
6.2.2 Kosten en inkomsten van een CLT	19
6.2.3 Impact op de overheidsfinanciën	20
6.2.4 CLT's en belastingen op onroerend goed	21
6.3 Milieudimensie	22
6.4 Nadelen en beperkingen van het CLT-model	23
6.5 Een instrument van een duurzaamheidstransitie?	24
<b>7. Repliceerbaarheid voor Vlaanderen</b>	<b>25</b>
7.1 Algemeen	25
7.2 Juridische aspecten	26
7.3 Eerste ervaringen in België	27
<b>8. Rol van de overheid</b>	<b>27</b>

<b>9. Conclusie</b>	<b>28</b>
<b>Bijlage 1 Projecten in voorbereiding bij het Platform CLT Brussel</b>	<b>30</b>
<b>Bibliografie</b>	<b>32</b>

# Managementsamenvatting

In deze onderzoekspaper wordt het potentieel onderzocht van het model van de Community Land Trust (CLT) als financieringsinstrument voor een transitie naar een duurzamer woonsysteem.

Een CLT is een democratisch gestructureerde, onafhankelijke non-profitorganisatie die gronden verworft door aankoop of giften met de bedoeling om deze voor altijd in beheer te houden, en ze beschikbaar te maken voor gezinnen met een laag inkomen. De gezinnen worden eigenaar van de woning, de CLT blijft eigenaar van de grond. De grond wordt, meestal voor 99 jaar, in erfpacht gegeven aan de bewoners. De CLT doet veel meer dan enkel het regelen van de verkoop: hij coördineert vaak zelf de renovatiewerken, begeleidt de kandidaat-bewoners in de overgang naar hun nieuwe woonsituatie en in de aanvraag van subsidies, en bij de wederverkoop van hun woning. Een CLT kan ook samenwerken met (sociale) krediet- en wooninstellingen.

Het model is ontstaan in de Verenigde Staten in 1968. In het Verenigd Koninkrijk bestaat er ook al een zekere traditie, maar dan vooral in trusts die actief zijn op het platteland. De interesse op het Europese vasteland is van recentere datum en is tot nu toe volledig gericht op de stedelijke woonproblematiek. De recente stroomversnelling in initiatieven in Vlaanderen en Brussel hebben van deze regio's voorlopers gemaakt: de CLT-Brussels is de eerste echt operationele CLT op het Europese vasteland, die in Gent wordt mogelijk de tweede.

De voorbereidingen tot de officiële start van de Brusselse CLT, eind december 2012, hebben ruim 3 jaar in beslag genomen. De structuur bestaat uit een vzw, die instaat voor de communicatie met de doelgroep en de buurtbewoners, en een stichting van openbaar nut, waarin de eigendommen worden ingebracht. Beide organen hebben een tripartite samenstelling met overheid, bewoners en buurtbewoners. Het eerste echte CLT-project, waarvoor de CLT nu een subsidie heeft gekregen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zal in Anderlecht komen. De selectie van kandidaat-bewoners gebeurt op basis van bestaande wachtlijsten, zoals die van het Brussels Woningfonds.

De CLT is in de eerste plaats een model met een sociale doelstelling, namelijk kwetsbare gezinnen helpen om een kwaliteitsvolle woonsituatie te realiseren. Doordat de grond niet mee in de verkoop zit, worden prijsstijgingen door speculatie grotendeels uitgeschakeld. Doordat de bewoners hun huis kunnen kopen terwijl ze zonder de CLT enkel zouden kunnen huren, versterkt de positie van de bewoners, zowel financieel als naar algemene empowerment. In de VS is aangetoond dat CLT-bewoners veel minder vaak uit hun huis worden gezet wegens financiële problemen met de hypotheek dan eigenaars met een lening op de privémarkt. Ook in tijden van crisis blijkt het CLT-model erg robuust te zijn.

Doordat het CLT-model het aantal renovaties van woningen doet toenemen, is er ook een positief economisch effect. Maar de grootste economische winst zit in de overheidsfinanciën. Hoewel overheidssteun bij de verwerving van een CLT-woning nog erg belangrijk blijft, wordt het model met het verstrijken van de jaren performanter. Op lange termijn berekend is bij dit model minder overheidsfinanciering nodig dan bij veel andere modellen die wonen voor de minder goedgevoelden beogen.

Ook op milieuvlak heeft het model verdiensten, doordat een CLT het aantal renovaties laat toenemen en omdat het bijkomende milieueisen kan opleggen. In de toekomst zal blijken of het model ook een plaats kan krijgen in de versnelde renovatiegolf van bestaande woningen, die de komende decennia wordt verwacht om de realisatie van de klimaatdoelstellingen in de Europese Unie mogelijk te maken.

Uiteraard heeft het CLT-model ook nadelen en beperkingen. De belangrijkste is de grote behoefte aan kapitaal in de beginfase. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar de overheid. Een tweede beperking is dat het model niet gericht is op de allerarmsten in de samenleving, omdat de bewoners altijd een zekere terugbetalingscapaciteit moeten hebben.

In de toekomst zal nog moeten blijken of het CLT-model belangrijk zal worden in de toekomst. Het lijkt niet realistisch dat dit model op zich een transitie, een verdringing van het dominante regime, zal veroorzaken. Wellicht dient het eerder gezien te worden als een niche die weliswaar een significante bijdrage kan leveren aan de transitie naar een duurzamer woonsysteem.

# Inleiding

Deze onderzoekspaper kadert in de onderzoekslijn 6 'Financiering van Duurzame Ontwikkeling' van het Steunpunt Transitie voor Duurzame Ontwikkeling. De paper behandelt één maatschappelijk model van betaalbaar wonen, namelijk de Community Land Trust (CLT). Dat model is recent sterk onder de aandacht van civiele maatschappij en overheid gekomen, naar aanleiding van de toenemende problematiek van woonarmoede en de verregaande ambities op het vlak van energiezuinigheid van bouwen en verbouwen.

De paper heeft als doel een evenwichtige analyse te maken van het CLT-model. Eerst geven we een uitgebreide toelichting over de wat het model inhoudt en welke geschiedenis het al achter de rug heeft in het buitenland en vervolgens in België en Vlaanderen. Daarna analyseren we wat de impact van dit instrument is op de sociale, de economische en de milieudimensie van duurzame ontwikkeling, waarbij we naast de sterktes ook ingaan op de beperkingen van het model. Vervolgens onderzoeken we in welke mate de CLT potentieel heeft om een rol te spelen in een duurzaamheidstransitie, waarbij we het model plaatsen in het theoretische kader van het transitiedenken en systeeminnovatie. Verder gaan we ook in op de replicerbaarheid van het model specifiek voor Vlaanderen en op de rol van de overheid. In het laatste deel van de onderzoekspaper worden conclusies geformuleerd.

Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van een literatuurstudie en deelname aan de '2012 National Community Land Trust Conference' in september 2012, in Burlington, Vermont (VS).<sup>1</sup> Deze informatie werd aangevuld met vele gesprekken met experts en praktijkmensen, vooral op de conferentie, en daarnaast ook met de stichters van de Brusselse CLT.

---

<sup>1</sup> Conferentiewebsite: <http://www.cltnetwork.org/2012-National-Conference>.

# 1. Wat is een CLT?

Een Community Land Trust (CLT) is zowel een type van civiele maatschappijorganisatie, een ngo, als een financieringsmodel. De meeste definities van CLT gaan over de CLT als organisatie, terwijl de activiteiten en principes die inherent zijn aan dit type van organisatie, kunnen worden beschouwd als het 'CLT-model'.

Het model is ontstaan in de Verenigde Staten. De oudste definitie van een CLT dateert al van 1972, de beginjaren van het model:

"The Community Land Trust is a legal entity, a quasipublic body, chartered to hold land in stewardship for all mankind present and future while protecting the legitimate use-rights of its residents." (International Independence Institute, 1972a: 221)

In plaats van een letterlijke vertaling te voorzien van deze erg brede definitie is het zinvoller om ze op basis van bijkomende bronnen aan te vullen met de meest typerende kenmerken van een CLT.

Een Community Land Trust is een organisatie die wordt opgericht in het voordeel van een gemeenschap en van individuen binnen de gemeenschap (Institute for Community Economics, 1982); het is een democratisch gestructureerde, onafhankelijke non-profitorganisatie met open lidmaatschap en een Raad van Bestuur die wordt verkozen door de leden. Het bestuur heeft doorgaans een tripartite samenstelling, met vertegenwoordigers van de leden-bewoners van de CLT, andere bewoners uit de gemeenschap en vertegenwoordigers van de overheid (Davis & Jacobus, 2008).

Een CLT verworft gronden door aankoop of giften met de bedoeling om deze voor altijd in beheer te houden, en ze beschikbaar te maken voor gezinnen met een laag inkomen. De doelstelling is om deze groep van mensen de kans te geven om een woning verwerven, terwijl ze hiervoor op de private markt geen kansen hebben. *Het basisprincipe is dat de gronden voor altijd de eigendom blijven van de CLT, terwijl de woning die op de grond staat, wel eigendom wordt van de bewoner.* De gronden worden verwijderd van de private markt, waardoor ze niet meer worden blootgesteld aan speculatie en snelle prijsstijgingen, wat wordt beschouwd als één van de oorzaken van armoede.

De grond wordt, meestal voor 99 jaar, in erfpacht<sup>2</sup> gegeven aan individuen, gezinnen, coöperaties, buurtwerkingsorganisaties, bedrijven of overheden. Het CLT-model is ontstaan vanuit de doelstelling om wonen betaalbaarder te maken voor kwetsbare gezinnen, dus gelden er strikte inkomensvoorwaarden voor de bewoners. Die zijn ook verplicht om zelf de grond te gebruiken op de voorziene manier (Davis, 2006b). Indien een erfpachthouder-bewoner zijn woning wil verlaten, kan hij of zij een einde stellen aan de erfpacht. De grond blijft in handen van de CLT, maar het gebouw wordt wel verkocht. De CLT heeft altijd een voorkeepsrecht op het gebouw en de aangebrachte verbeteringen, tegen kostprijs, aangepast aan inflatie en slijtage. De verkoopprijs van de woning wordt bepaald door een vaste formule die wordt opgelegd door de CLT. Zelfs wanneer de woning niet via de CLT wordt doorverkocht, maar wel rechtstreeks aan een nieuwe bewoner, gelden de regels van de CLT in verband met de verkoopprijs en de inkomensvoorwaarden voor de koper. Bovendien moet de verkoper overdracht meestal een deel (bv. 69%)<sup>3</sup> van de (eventuele) gerealiseerde meerwaarde afstaan aan de CLT, plus een kleine transactiekost (bv. 6%).

<sup>2</sup> Andere juridische constructies zijn ook mogelijk (zie paragraaf 8.2).

<sup>3</sup> Dit is het cijfer dat gehanteerd wordt door de Charming Housing Trust, de grootste CLT ter wereld (zie paragraaf 5).



In geval van overlijden van de bewoner kan de erfpacht worden overgedragen op de erfgenamen, maar enkel als die de grond (en de woning) zelf zullen bewonen.

De CLT legt regels op in verband met het milieu- en sociaal verantwoord gebruik van de grond, die ze ook opvolgt en afdwingt, maar mag niet tussenkomen in de persoonlijke levenssfeer van de bewoners.

De grond in kwestie kan een onbebouwde bouwgrond zijn, maar het is evenzeer mogelijk dat er al een woning op staat. Het erfpachtcontract heeft enkel betrekking op de grond; de woning die er op staat wordt, in tegenstelling tot de grond, verkocht aan de nieuwe bewoner. In veel gevallen betreft het, althans in de VS, woningen waarvoor de bewoner, die een laag inkomen heeft, een subsidie krijgt van de overheid om de aankoop te kunnen doen. De bewoner wordt dus wel eigenaar van de woning waarin hij of zij woont, maar niet van de grond waarop het huis gebouwd is.

De bewoner van de grond dient geen afbetalingen te doen voor de grond (maar eventueel wel voor het huis), maar betaalt in plaats daarvan wel een maandelijks gebruiksrecht, dat meestal veel lager is dan de economische waarde van de grond. In de VS is deze maandelijkse bijdrage meestal enkele tientallen USD; in sommige gevallen betaalt de gebruiker zelfs geen bijdrage, om de sociale barrière nog lager te maken.

De basiswerking van een CLT is dus het verwerven van gronden en deze in erfpacht geven aan (vooral) gezinnen. Daarnaast hebben de meeste CLT's in de VS ook appartementsgebouwen in hun portfolio die ze verhuren. Zowel bij de woningen voor verkoop als voor verhuur geldt dat de primaire doelgroep bestaat uit lage inkomensgroepen, maar waarbij eveneens getracht wordt om een sociale mix te verkrijgen waarbij ook hogere inkomens worden gemengd in de groep van de lage inkomens.

CLT's beperken hun scope niet tot de gronden die ze al in hun beheer hebben, maar hebben de doelstelling het aantal gronden en woningen die beschikbaar worden gemaakt voor betaalbaar wonen, te vergroten. Ze zijn dus continu op zoek naar bijkomende gronden en projecten om hun sociale doelstellingen te realiseren (Davis, 2006a).

## 2. Ontstaan en geschiedenis

De ideeën die de kern van het CLT-model uitmaken, komen uit India, meerbepaald uit de 'Gramdan Movement', een type maatschappij waarbij het dorp collectief alle gronden bezit, en ze voor gebruik toekent aan gezinnen al naargelang de behoeften. In India werd dit principe rond 1970 gevolgd door duizenden dorpen (Shepard, 1987).

Daarnaast kan gezegd worden dat het Jewish National Fund, in Israël, de eerste (en enige) nationale CLT is. Zo'n 60% van alle landbouwgrond in het land is eigendom van dit fonds. De grond wordt in erfpacht gegeven aan landbouwers (International Independence Institute, 1972b).

In de VS dateren de eerste experimenten met land trusts al van het einde van de 19de eeuw. Ook in de jaren '30 van de 20ste eeuw waren er enkele demonstratieprojecten om aan te tonen dat het mogelijk was om werklozen zelfvoorzienend te maken met deze constructie. Maar tijdens WO II deemsterde de interesse weg omdat de oorlog plotseling voor volledige tewerkstelling zorgde (Borsodi, 1978). In de jaren '60 pikten enkele aanhangers van de Vredesbeweging en de Burgerrechtenbeweging ('civil rights movement') deze ideeën op (White, 1992). Hun doel was om toegang tot

land te verzekeren voor iedereen, vanuit de vaststelling dat landbezit en woningbezit op de private markt vaak onrechtvaardig verdeeld zijn en te lijden hebben onder speculatie. Ook 'absentee ownership', eigenaars die zelf niet in de buurt wonen, wordt met de vinger gewezen als oorzaak van de vermindering van de cohesie in buurten, verloedering en uitbuiting (Curtin & Bocarsly, 2008).

De eerste CLT, 'New Communities', zag het licht in 1968 in de staat Georgia. Een groep volutaristen kocht een plot land van 2 000 hectare, waarvan één tiende voorzien werden voor woningen. De aankoop prijs was 1 miljoen USD en er werd van de overheid een subsidie van 100 000 USD bekomen. Om de hypotheek te kunnen betalen, moest de grond elk jaar 100 000 USD opbrengen, wat een zware last was (White, 1992). Eén van de motivaties van de organisatoren was het geloof dat economische rechtvaardigheid voor Afrikaanse Amerikanen in het zuiden enkel mogelijk zou zijn als ook de zwarten toegang kregen tot land (Curtin & Bocarsly, 2008). Hoewel New Communities uiteindelijk is bezweken onder de financiële lasten, hebben de organisatoren de lessen die ze er uit geleerd hebben, neergeschreven in een boek,<sup>4</sup> dat de basis zou leggen voor de CLT-beweging en dat gebruikt zou worden door velen voor het uitbouwen van nieuwe CLT's elders in het land (Davis, 2006b).

De motivatie voor de oprichting van de eerste CLT's kwam volledig vanuit de doelstelling van betaalbaar wonen. Een secundaire doelstelling was het bouwen aan lokale gemeenschappen en het vergroten van de sociale cohesie. Een derde doelstelling was empowerment van de kwetsbare bevolking. Het is dus van oorsprong een sociale beweging; milieu en energie zijn er in de VS de laatste jaren aan toegevoegd maar blijven tot op heden niet meer dan een doelstelling in de marge.

Het idee van de tripartite samenstelling<sup>5</sup> van de Raad van Bestuur van een CLT kwam er pas in de jaren '70 bij. Hiermee werd benadrukt dat een CLT een open benadering is die niet alleen aandacht heeft voor de eigen bewoners maar ook voor de bredere buurt. Het was ook een middel om het begrip voor nieuwe CLT's bij buurtbewoners te vergroten.

De eerste CLT's waren allemaal actief op het platteland, en de focus lag op het land, en de lange-termijnbescherming ervan. De eerste CLT in een stad (Cincinnati) dateert van 1980 (Curtin & Bocarsly, 2008). Gaandeweg heeft de urbane focus aan belang gewonnen; in de stad lag de nadruk volledig op (betaalbaar) wonen (White, 1992).

## 3. Geschiedenis in België

### 3.1 De Brusselse CLT

België is binnen Europa een voorloper op het vlak van CLT. De eerste officieel werkzame CLT op het Europese vasteland bevindt zich in Brussel. Daarnaast is er ook een initiatief in Gent. Het is hiermee duidelijk dat de toekomst van het CLT-model in ons land in eerste instantie op de steden zal gericht zijn. Dit maakt dat er automatisch een nadruk zal liggen op renovatie en niet op nieuwbouw, dat er vooral sprake van compacte woningen zal zijn, en dat de moeilijkste huizen, die anders om sociale en financiële redenen niet gerenoveerd zouden worden, in beeld komen.

---

<sup>4</sup> Davis (1972), *The Community Land Trust: A Guide to a New Model for Land Tenure in America*.

<sup>5</sup> Zie paragraaf 1.

### 3.1.1 Context

In België kent het CLT-model nog maar een recente geschiedenis. De beweging is hier ontstaan in Brussel, een stad waarin de kloof tussen de woningprijzen enerzijds, en wat mensen met een laag inkomen zich kunnen veroorloven anderzijds, groter is dan waar dan ook. Ruim een kwart van de inwoners leeft onder de armoedegrens. Tegen 2020 wordt een nieuwe demografische boom verwacht, met 120 000 nieuwe bewoners, en dit terwijl de huizenprijzen tussen 2000 en 2010 meer dan verdubbeld zijn. Meer mensen staan op een wachtlijst voor een sociale woning (50 000) dan er sociale woningen zijn (De Pauw & Serreno-Regis, 2012). Brussel heeft wel een plan en budgetten om het aantal sociale woningen uit te breiden, maar het plan heeft het slechts over 5 000 bijkomende eenheden; bovendien is er al een grote achterstand in de implementatie, wegens te weinig capaciteit, NIMBY en andere problemen (De Pauw & Serreno-Regis, 2012).

Het overheidsbeleid inzake betaalbaar wonen in België en Vlaanderen is altijd gericht geweest op het verhogen van het huiseigenaarschap (Studiedienst van de Vlaamse Regering, 2012). Dit beleid is effectief geweest voor de middenklasse: ruim drie kwart van de Vlamingen is eigenaar van het huis waarin hij of zij woont. De laagste inkomens hebben echter niet kunnen meeprofiteren van dit beleid, omdat zij zelfs met de overheidssteun niet in staat zijn om een eigen woning te verwerven.

### 3.1.2 De zoektocht

In 2005 startte buurthuis Bonnevie samen met 14 slecht gehuisveste gezinnen met een nieuw woonproject met de naam 'L'Espoir', in de Molenbeekse Finstraat. Het project is geen CLT, maar is wel een voorbeeldproject op het vlak van betaalbaar wonen; het sterkte het buurthuis ook in de overtuiging dat huiseigendom ook voor kwetsbare gezinnen mogelijk is. Het project hanteerde wel een aantal principes die we ook in een CLT terugvinden, vooral op het gebied van gemeenschapsopbouw, participatie van de bewoners én betrokkenheid van andere buurtbewoners kan het als een voorloper van het Brusselse CLT-model worden beschouwd. Anno 2012 is het voor de initiatiefnemers ook duidelijk dat L'Espoir de betrokken bewoners sterk 'empowered' heeft, en dus een grotere rol speelt dan enkel voor de woonarmoede.

Kort daarna vernamen enkele verenigingen van het bestaan van de Community Land Trust in de Verenigde Staten. In 2009 ging een kleine delegatie vertegenwoordigers van de vzw's Bonnevie en Periferia naar Burlington, Vermont, de stad met de grootste CLT van de wereld. Daar geraakten ze snel overtuigd dat deze constructie en organisatievorm was wat ze zochten. Voor l'Espoir was het al te laat om nog de weg van een CLT in te slaan, maar vanaf dan gingen de betrokken organisaties actief op zoek naar de mogelijkheden van het model, dat een bijkomend instrument kon zijn in het streven naar betaalbaar wonen. Het instrument kan gepositioneerd worden tussen enerzijds privé-eigenaarschap en anderzijds huur van sociale woningen.

In 2010 sloten 20 Brusselse verenigingen een charter af waarin ze zich voornamen om samen werk te maken van de oprichting van een CLT in Brussel. In 2011 werd het 'Platform CLT Brussel' opgericht, dat een subsidie kreeg van staatssecretaris van huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Christos Doulkeridis, om de oprichting van de Brusselse CLT voor te bereiden. In datzelfde jaar kreeg het Platform ook een subsidie voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie voor een Brusselse CLT. In 2012 volgde een subsidie voor de oprichting van de eigenlijke CLT. Dat het momentum er was, blijkt onder andere de vier publieke meetings die het platform in 2012 gehouden heeft; de interesse van de mensen is er, omwille van het betaalbaar wonen, maar evenzeer voor de community verster-

king en voor empowerment. Ook het succes van het project L'Espoir heeft veel nieuwe deuren geopend. Volgens Geert De Pauw van het Brussels CLT Platform heeft de economische crisis voor een extra trigger gezorgd, omdat de nood plotseling nog veel groter werd dan hij al was.

In juli 2012 presenteerde het Brussels Platform CLT het eindrapport van de haalbaarheidsstudie waaraan hij het laatste jaar gewerkt had. Het rapport verkent de mogelijkheden, onderzoekt de mogelijke juridische constructies en beschrijft, bij wijze van casestudy, de al in voorbereiding zijnde woonprojecten. Omwille van de uitgebreide voorbereidende fase kan het rapport erg concreet worden over de kostprijs van projecten, de betaalbaarheid en de benodigde subsidies. Het platform denkt zelf dat een doelstelling van 250 CLT-wooneenheden op 5 jaar tijd mogelijk moet zijn, mits de nodige subsidies worden gevonden.

Op 20 december 2012 werd de Community Land Trust Brussels erkend door de Brusselse regering, als eerste op het Europese vasteland. Tegelijkertijd werd een subsidie toegekend van 670 000 euro voor de aankoop en de renovatie van het gebouw in de Verheydenstraat in Anderlecht (zie bijlage).

### 3.1.3 De organisatie

Het huidige Platform Brussel CLT zal later de Brussel CLT worden (BCLT). Bedoeling is om één CLT voor heel het Brusselse Gewest te maken.<sup>6</sup> Er werd in 2011 en 2012 grondig nagedacht over de optimale organisatievorm. Een vennootschap met sociaal oogmerk in de vorm van een coöperatie (cvba-vso) werd grondig overwogen. Dat model biedt het voordeel dat privékapitaal kan worden opgehaald doordat de leden een aandeel, dat een zeker kapitaal vertegenwoordigt, dienen te kopen. De haalbaarheidsstudie (De Pauw & Sereno Regis, 2012) wees echter uit dat het niet eenvoudig is om privékapitaal een plaats te geven in het CLT-model. Daarom werd deze organisatievorm niet weerhouden, maar de studie vermeldt wel de mogelijkheid om later nog een bijkomende cvba op te richten.

Uiteindelijk werd na de haalbaarheidsstudie de keuze gemaakt om twee verschillende organisaties op te richten:

- één vzw die de meeste activiteiten herbergt, maar niet de eigenaar is van de gronden;
- en één stichting van openbaar nut, waarin de gronden worden ondergebracht.

De reden voor deze duale structuur, is de bescherming van het vastgoedpatrimonium (De Pauw & Sereno Regis, 2012). De meeste gronden van de CLT worden geschonken of goedkoop verkocht door de overheid, vooral het Gewest. Indien de CLT zou mislukken en in falings zou gaan, kan de overheid de gronden terugkrijgen van de stichting. Een tweede reden om voor een stichting te kiezen is de gunstige fiscale behandeling van deze organisatievorm (Platform CLT-B, 2011). Een vzw kan dan weer toegang krijgen tot bepaalde subsidiekanalen die voor deze organisatievorm zijn gereserveerd.

Het Bestuur zal worden samengesteld zoals in een klassieke CLT, namelijk 1/3 bewoners, 1/3 buurtbewoners, en 1/3 overheid.<sup>7</sup> Er is samenwerking met het Brusselse Woningfonds, met lokale organisaties en met Grassroots-organisaties. Vooralsnog bestaan er geen samenwerkingsverbanden met de Brusselse huisvestingsmaatschappijen.

<sup>6</sup> Maar waarin wel plaats wordt gemaakt voor 'lokale kernen' omdat op dit niveau beter kan ingespeeld worden op lokale noden en dynamieken (De Pauw & Sereno Regis, 2012).

<sup>7</sup> Voor de stichting is deze samenstelling van de raad van bestuur mogelijk strijdig met de regels voor stichtingen; dit wordt nog verder onderzocht.

De formele oprichting van de CLT ligt momenteel (december 2012) op de Brusselse regeringstafel; de oprichters hopen dat dit nog voor het jaareinde rond geraakt.

### 3.1.4 Energie en milieu

In tegenstelling tot de Amerikaanse tegenhanger, ligt bij de ontwikkeling van de Brusselse CLT-beweging, van in het begin een sterke focus op milieu en energiezuinigheid. Uiteraard is deze focus mee ingegeven door het beleid: nu al is het verplicht voor nieuwe overheids- of gesubsidieerde woningen om de passiefnorm te halen; dus ook voor de CLT-woningen. In het geval van renovatie dient de lage-energienorm gehaald te worden. Het (pré-CLT) project L'Espoir heeft het pad geëffend op dit vlak: het was het eerste passiefgebouw voor collectieve huisvesting met een houtskelet in Brussel. In november 2012 won L'Espoir de prijs 'The Blue House'<sup>8</sup> van de Stichting voor Toekomstige Generaties, een prijs die een architecturale verwezenlijking bekroont die tegemoet komt aan de gecombineerde doelstelling van betaalbaarheid en duurzaamheid.

### 3.1.5 Financiering

De financiering van de operationele kosten van de CLT gebeurt via een subsidie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De gronden en eigendommen die de kernactiviteit van de CLT moeten mogelijk maken, worden verworven door giften of verkopen onder de marktprijs. De Brusselse Regering trekt hiervoor middelen uit, maar de precieze regeling is nog niet definitief uitgewerkt.

De CLT heeft een belangrijke samenwerking met het Brussels Woningfonds, dat hypotheekleningen toekent aan mensen en gezinnen met lage inkomens. Zonder deze samenwerking zou de CLT-werking in Brussel sterk bemoeilijkt worden. Banken zijn immers terughoudend om een lening toe te kennen voor een eigendom waarvoor de leningnemer niet de volle eigendom verwerft; deze factor komt voor de kredietgevers nog bij het moeilijke financiële profiel dat de gezinnen in kwestie al hebben.

De samenwerking met het Brussels Woningfonds gaat ook verder dan het louter financiële. Voor sommige project is het fonds ook de eigenaar van de grond in kwestie en de bouwheer van het bouwproject. In dat geval doet het Fonds de werfopvolging, wat een intensieve activiteit is en waarvoor het Woningfonds ook de expertise en ervaring in huis heeft. Die samenwerking verloopt niet binnen een structureel kader,<sup>9</sup> maar wordt op projectbasis beslist.

Ondanks deze financiële steunmechanismen moeten de kopers van de woningen meestal zelf toch ook een minimale inbreng kunnen doen, bijvoorbeeld in de vorm van een voorschot. Hiervoor organiseert de CLT op projectbasis regelmatig een zogenaamde 'spaargroep', wat betekent dat alle kandidaat-kopers van bij de conceptie van het project maandelijks een kleine som betalen (bv. 10 euro); op het moment dat een gezin een voorschot effectief dient te betalen, kan het beroep doen op de spaargroep, tot op het moment dat de hypotheekverlener het geld van de lening uitbetaalt. Op dat moment betaalt het gezin het verkregen bedrag terug aan de spaargroep. Deze spaargroep werkt dus

<sup>8</sup> Meer info op <http://www.bluehouseprize.be/nl>.

<sup>9</sup> Omdat het Woningfonds een levensnoodzakelijke partner is voor de CLT is het wel de bedoeling om deze samenwerking structureel in te bouwen in de statuten van de CLT, zodra deze van start gaat. Dit gebeurt onder andere door het toevoegen van sommige voorwaarden van het Brussels Woningfonds aan de voorwaarden van de CLT. Op die manier wordt vermeden dat sommige mensen zouden voldoen aan de selectiecriteria van de CLT, maar toch geen lening zouden kunnen krijgen bij het Woningfonds.

als een ‘rollend fonds’ met een hoge roulatiesnelheid: de renteloze leningen die worden gegeven, zijn meestal voor een paar maanden, en daarna kunnen de middelen alweer gebruikt worden voor een nieuw gezin. De duurtijd van zo’n spaargroep is 2 jaar, waarna iedere deelnemer zijn of haar inbreng terugkrijgt.

De ervaring in de VS (zie paragraaf 6) toont aan dat een CLT altijd (voor een deel) beroep zal moeten doen op overheidsmiddelen om de gronden te verwerven. Hierbij spreken CLT’s verschillende subsidie- en financieringsbronnen aan, op verschillende overheidsniveaus en met verschillende doelstellingen en modaliteiten. Ter illustratie: de basisfinanciering van de Brusselse CLT zal hoogstwaarschijnlijk van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest komen, maar daarnaast worden voor elk project nog andere middelen gezocht, zoals (in Brussel) bij de ‘wijkcontracten’ van de gemeenten, waarmee het Gewest en een gemeente investeringen kunnen doen in bepaalde wijken.<sup>10</sup>

### 3.1.6 Selecteren van kandidaten

Net als bij de sociale huur- en koopwoningen is de vraag voor CLT-woningen veel hoger dan het aanbod. Elk woonproject moet op individuele basis worden ontwikkeld, waarbij telkens de financiële, sociale, politieke en andere drempels overwonnen moeten worden. Daarom is het aantal CLT-woningen dat er jaarlijks bijkomt, beperkt, zeker in de beginfase.

De Brusselse CLT is niet van plan om naast de bestaande wachtlijsten, een nieuwe lijst op te maken. Voorlopig wordt gewerkt met enkele lijsten die de deelnemende organisaties (buurtwerking) nog hadden, waarbij inkomen en wachttijd de enige selectiecriteria zijn.<sup>11</sup> Na de formele oprichting van de CLT, zal dit waarschijnlijk worden aangevuld met de wachtlijst van het Brussels Woningfonds. We merken hierbij op dat de voldoende terugbetalingscapaciteit van de kandidaat-kopers steeds ook een criterium is: het model kan niet overleven als (de grote meerderheid van) de bewoners niet in staat is om zijn of haar afbetalingen vol te houden.

Eens de bewoners zijn geselecteerd, krijgen ze op veel vlakken inspraak, bijvoorbeeld over hoe de woningen of appartementen en hun omgeving worden ingericht. Anderzijds wordt van hen verwacht dat ze ook een positieve bijdrage leveren aan de buurt.

### 3.1.7 Projecten

Hoewel de CLT formeel nog moet opgericht worden, zitten er toch al een zestal projecten in de pijplijn. L’Espoir was uiteindelijk geen CLT-project, maar daarnaast zijn er projecten gepland of in een verregaand stadium van voorbereiding in Anderlecht (2 projecten), Molenbeek (naast L’Espoir nog 2 projecten) en in Schaarbeek. In de bijlage bij deze onderzoekspaper worden deze projecten meer in detail beschreven.

In de haalbaarheidsstudie wordt een concrete doelstelling voor de eerste 5 jaar vooropgesteld, namelijk 250 gerealiseerde woningen. Het eerste echte CLT-project, waarvoor de CLT nu een subsidie heeft gekregen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zal in Anderlecht komen, in de Verheydenstraat.

<sup>10</sup> Hierbij dienen we op te merken dat de financiering voor deze wijkcontracten uiteindelijk ook van het Gewest komt, maar het zijn de gemeenten die de belangrijkste stem hebben in de uiteindelijke toewijzing van de middelen aan concrete projecten. Meer info over deze wijkcontracten: <http://www.brussel.be/artdet.cfm/4916>.

<sup>11</sup> Wie al het langst op een wachtlijst staat, krijgt voorrang.

### 3.2 Overige initiatieven in Vlaanderen

Ook in Gent begint de CLT-beweging stilaan vorm te krijgen. Het initiatief gaat vooral uit van de vzw Samenlevingsopbouw Gent. Andere betrokken organisaties zijn Welzijnsoverleg Regio Gent, SIVI vzw, Domus Mundi vzw, KAHO St Lieven, Stad Gent Dienst Wonen en het Autonoom Gemeentelijk Stadsontwikkelingsbedrijf.

Het Brussels Platform CLT ondersteunt dit initiatief. In Gent wordt van bij de start gekozen voor een model met een coöperatieve, mede omdat een subsidie werd verkregen in het kader coöperatief ondernemen. Om in aanmerking te komen voor een CLT-woning wordt gebruik gemaakt van de inkomensgrenzen van sociaal huren, namelijk 28 753 euro (+1 607 euro per kind ten laste). Het initiatief heeft een experiment lopen in de wijk Dampoort-Sint-Amandsberg.

Daarnaast denken nog andere organisaties na over het potentieel van het CLT-model, zoals Riso-Vlaams-Brabant, die een mogelijke koppeling onderzoek met de problematiek van het campingwonen.<sup>12</sup>

### 3.3 Wallonië

Ook in Wallonië werd al een Plateforme CLT opgericht. Ook hier zorgt het Brusselse Platform voor ondersteuning.

### 3.4 Verenigd Koninkrijk

Naast de VS zijn enkel in het VK al echt operationele CLT's. Volgens het National CLT Network zijn er in 2012 al 82 initiatieven operationeel of (in veel gevallen) in ontwikkeling in Engeland en Wales.

Ook in het VK heerst er de laatste jaren een huisvestingscrisis. De laatste 20 jaar zijn er opmerkelijk minder huizen gebouwd dan de decennia daarvoor, vooral omdat lokale overheden zich gaandeweg hebben teruggetrokken van het zelf ontwikkelen van nieuwe huizen en buurten (Harrington & Graham, 2012). En dit bij een stijgend aantal gezinnen, per jaar komen er gemiddeld zo'n 250 000 bij.

Voorlopig zijn er in het VK alleen CLT's in ruraal gebied. In 2012 is nu de eerste stads-CLT in Londen ontwikkeld: East London CLT. Deze zal een aantal units ontwikkelen en verkopen die deel uitmaken van een grote private ontwikkeling, op de grond waar de gebouwen van het oude St. Clements ziekenhuis nog overeind staan. Een aantal van deze gebouwen zullen behouden blijven in de nieuwe ontwikkeling, de rest wordt nieuwbouw. In totaal worden 275 woningen ontwikkeld, waarvan 35% door de CLT worden beheerd, ongeveer 50-50 verdeeld over verkoop en verhuur.

De totstandkoming van dit proces, en dus van de CLT is een bijzonder moeilijk proces geweest dat maar liefst 9 jaar geduurd heeft.

Iedereen die in Oost-Londen woont of werkt kan stemgerechtigd lid worden van de organisatie, wiens lidmaatschap vandaag de kaap van duizend personen heeft overschreden. Na de ziekenhuissite wordt de aandacht gericht op de site van de Olympische Spelen van 2012, waar jaren geleden al een

<sup>12</sup> Zie <http://www.risovlb.be/#/project/21>.

belofte werd gedaan door de overheid dat bij de herbestemming een groot gewicht aan betaalbaar wonen zou worden gegeven.

### 3.5 Australië

In Australië is momenteel ook een CLT in ontwikkeling. Hij is ontstaan vanuit SEARMS, een 'Aboriginal Social Housing Provider'. Het initiatief is ontstaan met de doelstelling om de huisvestingssituatie van inheemse bevolkingsgroepen (Aboriginal people), die te lijden hebben aan een onderaanbod van huisvesting en overbevolking in de bestaande huizen, te verbeteren. Met CLT's zal de druk op de sociale woning-huurmarkt verlicht kunnen worden (Ellis & Crabtree, 2012).

## 4. Rol en activiteiten van een CLT<sup>13</sup>

Het verwerven, beheren en in erfpacht geven van gronden vormen de basisactiviteit van de CLT. Daarnaast vervult een CLT meestal nog andere taken en rollen.

Hoewel de CLT een apart model is met een eigen identiteit, eigen principes en eigen structuren zoals een koepelorganisatie, is het opvallend hoe divers het landschap van de CLT's toch is. Een CLT staat weliswaar voor een bepaald basismodel met de kenmerken beschreven in de vorige paragrafen, maar toch bestaat er in praktijk (in de VS) een grote diversiteit van CLT's, met andere dienstverlening, andere schaal, andere werkwijzen, andere geografische actieterreinen en andere activiteiten. Deze variabiliteit heeft verschillende oorzaken (Davis, 2006a):

- complementariteit met andere, al bestaande organisaties;
- andere dynamiek steden versus platteland;
- prioriteiten en vereisten opgelegd door financiers (overheid of private donoren);
- balans vinden tussen zoveel mogelijk lage inkomensgezinnen helpen enerzijds, en voldoende sociale mix en inspelen op lokale opportuniteiten anderzijds.

Deze kenmerken maken van CLT een zeer dynamisch model, dat elk jaar nog verder evolueert en zich aanpast. De hieronder opgesomde activiteiten worden dus niet door alle CLT's uitgevoerd, maar telkens wel door een significant aantal:

- bewoners helpen en begeleiden in het aankopen van de gebouwen op de grond of in het bouwen van het huis. Toekomstige kopers een opleiding bieden over de rechten en de verantwoordelijkheden van CLT-bewoners;
- de CLT kan op de verworven gronden ook zelf woningen (laten) bouwen, en deze dan zelf verkopen aan de bewoner;
- sommige CLT's staan zelf hypotheekleningen toe aan de bewoners voor de aankoop van het gebouw. Waar ze dat niet doen, geven ze meestal advies aan de bewoner om een lening van de bank te krijgen. Als een hypotheekhouder in gebreke blijft, zal de CLT mee een oplossingen probe-

<sup>13</sup> Aangezien de VS het enige land zijn met een rijke traditie van CLT's, is dit deel hoofdzakelijk gebaseerd op de Amerikaanse ervaringen. Aangezien CLT's sterk kunnen verschillen al naargelang hun context, is het zeker mogelijk dat de CLT's in België enigszins van het Amerikaanse model zouden afwijken. Maar toch, in de beginfase is de oprichting van de eerste Belgische CLT wel sterk gebaseerd op het Amerikaanse voorbeeld, weliswaar aangepast aan de Belgische wetgeving (De Pauw & Sereno Regis, 2012).



- ren te zoeken; als dit onmogelijk blijkt, heeft de CLT het recht om het erfpachtcontract te verbreken en de woning in bezit te nemen;
- na de verkoop van een gebouw aan een bewoner, blijft de CLT betrokken partij bij deze woning. Indien, bijvoorbeeld, een herstelling nodig is om veiligheidsredenen, geeft het erfpachtcontract aan de CLT het recht om de herstellingen uit te voeren, ook als de bewoner dit niet wenst. Ook andere contractbepalingen die de bewoners dienen na te leven worden door de CLT opgevolgd, bijvoorbeeld het verplicht hebben van een verzekering en het betalen van vastgoedbelastingen. De CLT onderneemt actie waar nodig;
  - de meeste CLT's bieden aan hun leden een aantal diensten aan, zowel vóór, tijdens als na het verwervingsproces;
  - bewoners begeleiden in het aanbrengen van verbeteringen aan de woning en het uitvoeren van renovaties;
  - sommige CLT's organiseren vrijwilligers die helpen bij herstellingen of renovaties; vaak gaat het om andere bewoners;
  - bij een resale zorgt de CLT voor begeleiding en ziet ze er strikt op toe dat de woning wordt verkocht volgens de CLT-regels en met toepassing van de CLT-formule.

Uiteraard gaat het hier niet om een beperkende lijst van activiteiten. Zo zou een CLT in Vlaanderen zijn bewoners kunnen informeren en sensibiliseren over energiezuinigheid, zowel in de bouw- en renovatiefase als in het dagelijks gebruik. Afhankelijk van de organisatievorm, de oprichters, de financiers, de prioriteiten van de betrokken stakeholders kunnen nog andere activiteiten worden toegevoegd.

## 5. Casestudy: Champlain Housing Trust (CHT)

### 5.1 Ontstaan

Champlain Housing Trust (CHT) is gelegen in het stadje Burlington, in de staat Vermont, in het noordoosten van de Verenigde Staten. Het actiegebied van de CLT is het noordwesten van de staat Vermont.<sup>14</sup> CHT behoort tot de groep van CLT's die niet in eerste instantie uit Grassroots-initiatief voorkomt, maar waarbij het initiatief in 1984 werd genomen door het stadsbestuur, dat in het model een manier zag om het huiseigenaarschap te verhogen, een betere toegang tot huisvesting te voorzien en tegelijkertijd de investeringen van de stad in betaalbaar wonen, te beschermen (Davis, 2006b). In 2006 fuseerde de 'Burlington Community Land Trust' met de 'Lake Champlain Housing Development Corporation' tot de huidige 'Champlain Housing Trust'.

### 5.2 De organisatie

CHT is uitgegroeid tot de grootste CLT in de VS, en dus ook in de wereld. De organisatie heeft meer dan 2 100 woningen in haar portfolio, waarvan er 1 646 verhuurd worden en 511 verkocht zijn (Champlain Housing Trust, 2012). Daarnaast beheert CHT ook 81 appartementen die in een structuur van een coöperatie zijn ondergebracht. Tijdens het schrijven van deze onderzoekspaper deed CHT zijn grootste aankoop ooit: een appartementencomplex met 148 eenheden werd aangekocht op

<sup>14</sup> De counties Chittenden, Franklin en Grand Isle.

2 november 2012 voor 19 miljoen USD, de op drie na grootste aankoop van een residentieel complex in de staat Vermont in de laatste 30 jaar.<sup>15</sup>

CHT stelt 73 personen tewerk en had in 2011 een jaarbudget van 9 miljoen USD; hier staan activa tegenover van ruim 250 miljoen USD. De organisatie telt 6 000 leden en 5 000 bewoners. Ze heeft in totaal 2 150 woningen in haar beheer:

- 1 646 huurappartementen: het feit dat de CLT zoveel huurwoningen in beheer heeft, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de fusie - in 2006 - met de Lake Champlain Housing Development Corporation, die verhuur aan kansengroepen als kernopdracht had;
- 511 CLT-woningen, waarvan 297 'condo's', 209 eengezinswoningen en 5 duplexappartementen. Dit alles verspreid over 21 gemeenten;
- 81 appartementen in een structuur van een coöperatie.

De belangrijkste activiteiten van CHT zijn (Champlain Housing Trust, 2012):

- promoten van huiseigenaarschap door verwerven van gronden en verkopen aan lage-inkomensgezinnen;
- verhuren van appartementen;
- beheren en onderhouden van de ruim 2 000 wooneenheden;
- CHT geeft zelf ook hypotheekleningen uit;
- begeleiden en adviseren van mensen die een woning willen kopen, renoveren of huren. Naast hun leden geven ze ook advies aan niet-leden die hierom vragen. Deze adviestaak is voor een deel ook 'empowerment': zo zijn veel mensen uit de doelgroep niet hooggeschoold en hebben ze soms weinig financiële competenties. Daarom gaan een groot deel van de gegeven workshop over 'financial literacy';
- begeleiden van leden die hun hypotheek niet meer kunnen betalen; als het echt niet anders kan: uithuiszetting en stopzetting hypotheek.

De organisatie heeft 524 donoren: bedrijven, overheden en stichtingen; en kan een beroep doen op 150 vrijwilligers. CHT heeft samenwerkingsverbanden met vele andere organisaties, waarin in totaal nog eens 500 woningen worden beheerd; dit zijn mobilhome coöperaties en co-housing projecten. In 2008 ontving CHT voor haar werking de prestigieuze 'World Habitat Award' van de Verenigde Naties.<sup>16</sup>

De CLT heeft een goede samenwerking met de relevante overheidsinstanties, wat een belangrijk element is. In Burlington legt de stad bij een nieuwe ontwikkeling in de meeste gevallen op om een bepaald percentage van de nieuwe woningen te verkopen aan lage inkomens. De ontwikkelaar kan zelf kiezen hoe hij dit realiseert. Eén van de opties is samenwerken met een CLT. Vermont bestaat er een systeem van subsidiëring van woningaankoop door lage-inkomensgezinnen (Vermont Housing and Land Conservation Fund). Dit Fonds wordt gespijsd via (de helft van de) transactietaks (1%) op de verkoop van vastgoed. In de meeste gevallen kunnen de CLT-kopers hier ook een beroep op doen. De gemiddelde subsidie voor CHT bedraagt 43 000 USD per CLT-woning, wat uiteraard een zeer significante bijdrage is. CHT geeft zelf aan dat het model veel minder ver zou staan en veel minder gezinnen zouden kunnen geholpen worden als dit systeem van steun door de overheid van de staat niet zou bestaan.

<sup>15</sup> <http://www.champlainhousingtrust.org/announcements/cht-buys-south-meadow-apartments-for-19-million>.

<sup>16</sup> <http://www.worldhabitatawards.org/>.

De VS heeft een belastingstelsel dat sterk aanmoedigt om geld aan goede doelen te geven. Ook bedrijven kunnen significante vrijstellingen krijgen als ze geld geven aan liefdadigheid; dit zijn de zogenaamde 'tax credits'. CHT heeft 38 dergelijke partnerschappen. Deze giften worden niet aan de algemene inkomsten toegevoegd, maar worden telkens gebruikt voor een duidelijk geïdentificeerd woonproject.

### 5.3 Verstrekken van hypotheekleningen: een rollend fonds

Champlain Housing Trust verstrekt zelf ook hypotheekleningen aan een aantal kopers van hun eigen woningen. Het 'Champlain Housing Loan Fund' voldoet hiervoor aan de strenge regels om voor dergelijke activiteit een vergunning te krijgen. Het grootste deel van de leningen zijn renovatieleningen aan lage inkomens (max. 80% van het mediaaninkomen), hoewel ook de aankoop van een woning kan gefinancierd worden. Meestal gaat het om tweede hypotheek, dat wil zeggen dat er al een andere (eerste) hypotheek op het huis staat. Per jaar worden 16 tot 30 leningen goedgekeurd. In totaal lopen er zo'n 242 leningen voor 2,4 miljoen USD. Deze activiteit is voor CHT licht verlieslatend; ze wordt toch verdergezet omdat ze past in de missie van het betaalbaar maken van woningen voor de doelgroep. De wanbetalingen blijven beperkt tot 1,1% van de totale portefeuille. De intrestvoet bedraagt 1 à 3%, al naargelang het inkomen van de aanvrager.

Het 'Champlain Housing Loan Fund' is een zogenaamd 'rollend fonds'. Dit betekent dat de inkomsten (rente en kapitaalaflossingen) die binnenkomen, zoveel mogelijk onmiddellijk weer in het systeem worden gepompt. Op die manier wordt het geld vele generaties na elkaar gebruikt. In praktijk duurt het bij een hypotheek natuurlijk wel lang vooraleer het geld weer vrijkomt, zeker als het om een lening zonder maandelijkse afbetaling (soms betalen de mensen het kapitaal pas terug als ze zelf hun woning verkopen) gaat. De CLT hanteert de vuistregel dat maximum 45% van het gezinsinkomen naar de afbetaling van schulden mag gaan.<sup>17</sup>

### 5.4 Betaalbaar wonen: effectiviteit

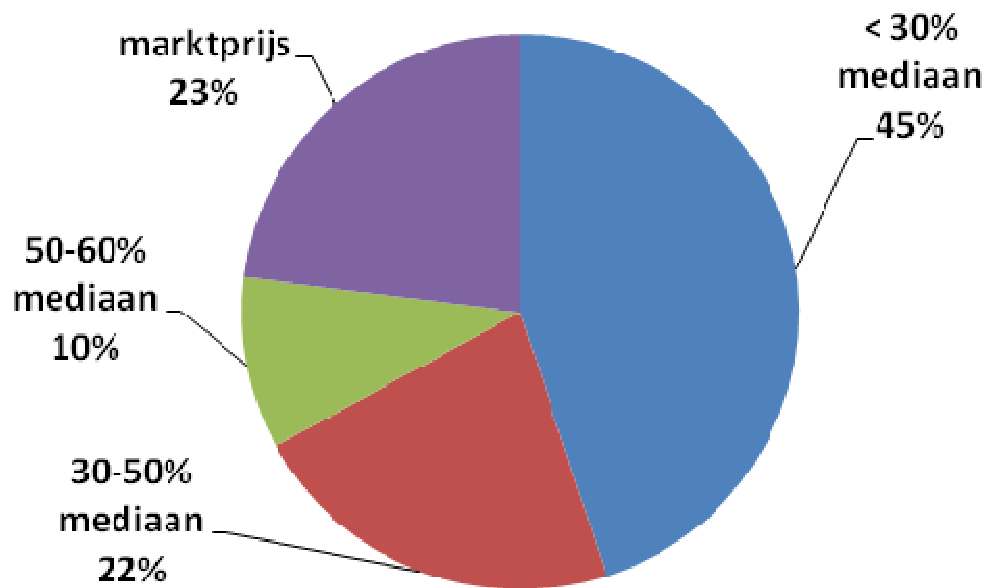
De CLT slaagt erin om haar huizen betaalbaarder te maken dan de huizen op de private markt. Het gemiddelde huis in het CLT-actieggebied kost 259 800 USD; de gemiddelde CHT-verkoopprijs is 133 699 USD.

Het gemiddelde inkomen van de gemiddelde koper is 74% van het mediaan inkomen in de staat Vermont. Onderstaande figuur geeft de verdeling weer van de bereikte inkomens, ten opzichte van het mediaaninkomen.

---

<sup>17</sup> Merk op dat de Brusselse CLT uitgaat van een percentage van 30%, wat een opmerkelijk verschil is.

**Figuur 1** Bereikte doelgroep van CHT (inclusief huurders), in percentage van het mediaaninkomen van de streek



Bron: Champlain Housing Trust (2012)

De selectie van de kandidaat-bewoners gebeurt door een objectief puntensysteem, gebaseerd op inkomen, kredietwaardigheid, hoe lang al kandidaat, al of niet risico van uit de woning gezet te worden, handicap en redelijke verhouding van gevraagde woning ten opzichte van gezinsgrootte. In geval van gelijke scores krijgt het gezin met het laagste inkomen de voorkeur.

Zoals kan verwacht worden, is de vraag naar CHT-woningen vele malen groter dan het aanbod: zo zijn er bijvoorbeeld honderd aanvragen per maand voor een CHT-huurwoning, terwijl er gemiddeld maar 3 à 5 per maand vrijkomen, ...

Gemiddeld wordt jaarlijks 5% van de CLT-koopwoningen verkocht door de bewoner.

## 5.5 Energie en milieu

Hoewel het de laatste jaren steeds meer onder de aandacht komt, is de focus op energiezuinigheid van woningen in de VS nog minder ver gevorderd dan in Europa. Hoewel CHT meer aandacht heeft voor dit element dan bijvoorbeeld een privé-ontwikkelaar omwille van het belang voor de betaalbaarheid, is het nog geen algemeen ingeburgerd principe. Zo krijgen veel CLT-bewoners een forfaitaire energierekening. In sommige gevallen betaalt de CLT zelfs gewoon de rekening en ziet de bewoner helemaal niets van zijn verbruik, wat het bewustzijn voor energiebesparing natuurlijk niet bevordert.

Champlain Housing Trust heeft onlangs wel een proefproject uitgevoerd, 'CHT energy efficiency program', waarbij voor enkele huizen meer werd geïnvesteerd in energiezuinigheid; daarnaast biedt de organisatie ook leningen aan die specifiek bedoeld zijn voor energie-upgrades (Kuhn & Curtis, 2012).

CHT speelt ook een rol in de sanering en herontwikkeling van Brownfields: meerdere Brownfields werden door de CLT gekocht, gesaneerd, en ontwikkeld voor betaalbaar wonen.

De weinige aandacht voor milieu in het Amerikaanse CLT-model is beperkt tot energiebesparing. Andere thema's, zoals watergebruik of materialen (bv. modulair bouwen), zijn vooralsnog geen aandachtspunt.

## 5.6 Overige elementen

CHT krijgt naar eigen zeggen vaak af te rekenen met het NIMBY-syndroom,<sup>18</sup> buurtbewoners die afkeurig staan tegen de komst van CLT-woningen in hun buurt. Vaak hebben mensen negatieve vooroordelen, zijn de eerste reacties afwijzend, soms zelfs boos, en komt er protest. CHT hecht bijzonder veel belang aan de relatie met de buurt; ze organiseren veel buurtvergaderingen, wat vaak een positief effect heeft. In de meeste gevallen kan het vertrouwen van de buurt uiteindelijk gewonnen worden en verdwijnt het protest. Heel zelden komt het toch tot een rechtszaak.

# 6. CLT als instrument voor de financiering van duurzaamheidstransities

## 6.1 Sociale dimensie

### 6.1.1 Sociale impacts

De CLT is in de eerste plaats een instrument om de sociale dimensie van duurzame ontwikkeling te realiseren. Het model schakelt zo goed als alle speculatieve elementen uit in verband met wonen. Hierdoor geeft het de kans om aan mensen dit zich dat anders niet of heel moeilijk zouden kunnen veroorloven, een degelijke woning te kopen. Het model biedt aldus een antwoord op het zogenaamde 'renter's dilemma': mensen met een laag inkomen kunnen geen woning kopen, maar betalen in hun leven aan huur wel veel meer dan als ze wel een woning zouden kopen. Een bijkomend sociaal voordeel is dat mensen, die zonder CLT op de private markt zouden moeten huren, dankzij de CLT niet meer uit hun huizen worden gezet omdat de eigenaar het pand plotseling verkoopt. Het model biedt met andere woorden woonzekerheid aan een groep van mensen die dit anders maar moeilijk kan verkrijgen.

Ook het principe van de overdraagbaarheid van de 'betaalbaarheid' naar de volgende generaties, door de regels in verband met wederverkoop, maken dat dit model ook op lange termijn een positief effect heeft op sociale duurzaamheid. Daarenboven blijft, in tegenstelling tot bij private huur, de waarde van verbeteringen die bewoners aanbrengen aan hun woning, bij hen en niet bij de huisbaas.

De andere diensten die een CLT aanbiedt (opleiding, hulp bij renovatie, ...) zorgen voor een empowerment van kwetsbare groepen. Hetzelfde kan gezegd worden voor, het netwerk dat ontstaat bij de leden, het vrijwilligerswerk, de overige collectieve activiteiten van de CLT, ... Sommige CLT's geven zelf hypotheekleningen uit aan mensen die door een gewone bank zouden geweigerd worden.

---

<sup>18</sup> 'Not in my Backyard'.

De CLT probeert ook een zo goed mogelijke relatie op te bouwen met de overige bewoners en actoren in de buurt, onder andere via het principe van het 'open lidmaatschap'. Zo kunnen niet alleen de CLT-bewoners stemgerechtigd lid worden, maar ook mensen uit de buurt. Indien de in ontwikkeling zijnde Brusselse CLT dit model toepast, zou dit betekenen dat iedereen die in het Brussels Gewest woont, stemgerechtigd lid kan worden.

Een sterke CLT versterkt ook de civiele maatschappij, die kan lobbyen bij de overheid voor meer aandacht voor woonarmoede.

### 6.1.2 Beleidsinstrumenten die de sociale impact vergroten

Het model wordt geholpen door een aantal instrumenten die de overheid inzet om mensen met een laag inkomen meer kans op een kwaliteitvolle huisvesting te geven:

- verplichtingen bij grote nieuwbouwprojecten om een percentage voor betaalbaar wonen te organiseren. in de VS ligt deze bevoegdheid op gemeentelijk niveau. Er is weinig overleg tussen de gemeenten hierover; elk doet zijn ding;
- subsidies voor de aankoop van een woning voor lage inkomens.

### 6.1.3 Effectiviteit van het model: gemiddelde bereikte inkomen

In de grootste CLT van de wereld, Champlain Housing Trust in Burlington, Vermont, hebben de kopers van de woningen gemiddeld een inkomen dat 74% van het mediaaninkomen van de staat Vermont bedraagt. Dit zijn mensen die op de private markt geen (geschikt) huis kunnen vinden. Tegelijkertijd wijst dit gemiddelde er toch ook op dat het model er minder in slaagt om de allerarmsten (minder dan 50 of 40% van het mediaaninkomen) te bereiken. Dit komt doordat de CLT nog steeds wel rekening moet houden met de terugbetalingscapaciteit van de kandidaat-koper. Als de hypotheek niet wordt terugbetaald, betekent dit voor de CLT een financiële strop, en voor het gezin in kwestie meestal een sociaal drama (uithuiszetting). Een CLT dient dan ook steeds op zoek te gaan naar het moeilijke en wankel evenwicht tussen de gezinnen die het het meeste nodig hebben enerzijds en de betalingscapaciteit anderzijds. Voor de allerlaagste inkomens dienen andere modellen te worden aangesproken. Dit is een duidelijke beperking van het CLT-model.

Kandidaten van CHT krijgen een volledige screening, inclusief van hun vermogen. Mensen die iets bezitten worden niet per definitie uitgesloten, maar van twee kandidaten krijgt diegene zonder vermogen de prioriteit. Is er geen risico dat in een CLT-buurt een te groot percentage van lage inkomens samenwonen? In de VS moedigt de overheid soms CLT's aan om een deel van hun woonbestand te verhuren/verkopen aan marktprijzen, zonder inkomensgrenzen voor de kopers, precies om een sociale mix te verkrijgen. Het beleid om de sociale mix te bekomen werkt dus in twee richtingen. Privé-ontwikkelaars die zich richten op wie de marktprijzen aankan worden gedwongen om ook eenheden aan lage inkomens te verkopen en CLT's, die zich richten op de lage inkomens, worden gestimuleerd om ook iets hogere inkomens aan hun doelgroep toevoegen.

Overheidssubsidies die aan een CLT worden gegeven werken als een soort rollend fonds: de tweede en verdere generaties van bewoners behoeven niet opnieuw subsidies, terwijl bij individuele subsidies elke nieuwe bewoner een nieuwe subsidie nodig heeft.

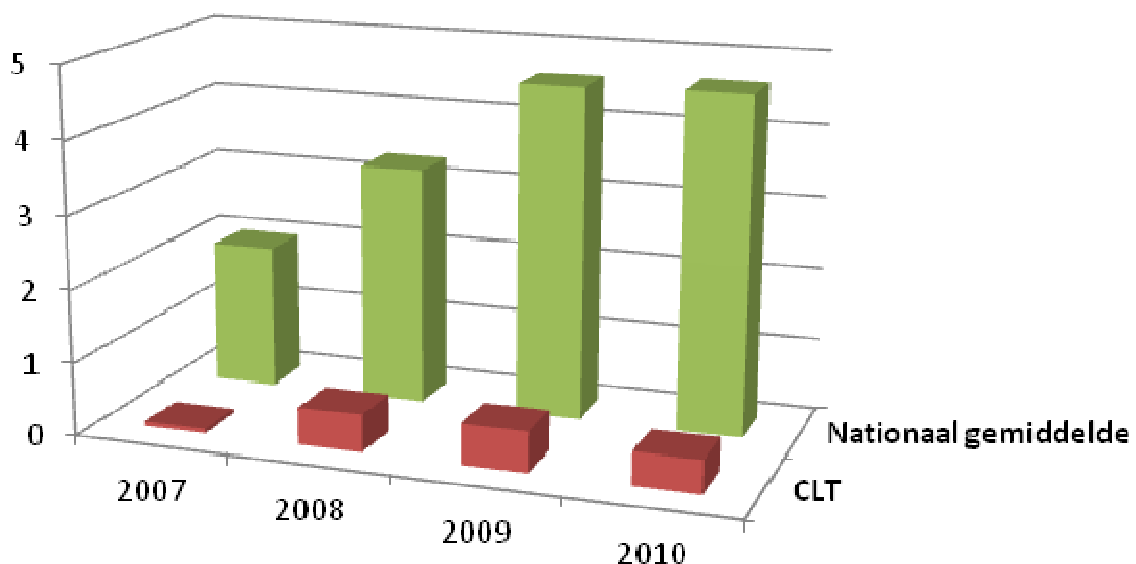
#### 6.1.4 Effectiviteit van het model in een dalende markt

Het CLT-model is ontstaan omdat de kloof tussen de lage inkomens en de almaar stijgende woonmarkten, groter en groter wordt. Maar hoe presteert het model als de woonmarkt in crisis geraakt en de prijzen dalen? Met deze situatie zijn de CLT's in de VS sinds 2007 geconfronteerd geweest, waardoor het mogelijk wordt om ook de performantie van het model in crisis te meten.

Sinds 2007 woedt er in de VS een zware vastgoedcrisis, waarbij veel mensen hun hypotheekleningen niet meer konden betalen, waarna de bank het huis in beslag neemt en verkoopt; de bewoners worden dan uit hun huis gezet en vallen, vaak met een financiële kater, weer op de private huurmarkt terug.

Uit de analyses die de laatste 5 jaar zijn gebeurd, blijkt dat het CLT-model een veel betere bescherming biedt tegen inbeslagnames ('foreclosures') dan het klassieke model van huiseigendom, wat wordt geïllustreerd in figuur 2.

**Figuur 2** Aantal inbeslagnames bij CLT's versus nationaal gemiddelde van alle hypotheekleningen (% van totaal aantal hypotheke)



Bron: Thaden (2012), Thaden (2011), Thaden (2010) & Misak (2009)

De CLT's doen het wat deze indicator betreft tien keer beter dan het nationale gemiddelde. Volgens de studie van Thaden (2011) hebben de CLT's in 82% van de gezinnen die gestopt waren met aflossen, inbeslagname kunnen voorkomen. Van de gezinnen met ernstige betalingsachterstand (> 3 maanden) kon in 2009 51% nog gered worden van inbeslagname, een cijfer dat beduidend hoger ligt dan het nationale gemiddelde van het ratingbureau Fitch van 6,6% (Thaden & David, 2010).

Huiseigenaarschap kan voor gezinnen met een laag inkomen de stap uit hun benarde financiële situatie betekenen, maar het omgekeerde is evenzeer mogelijk. Zelfs zonder inbeslagnames blijkt dat in de VS bijna de helft van de gezinnen met een laag inkomen die een huis kopen, binnen de 5 jaar het huis moeten opgeven en weer gaan huren. Door de vaste kosten van huisaankoop en de boetes wegens ingebreke blijven van de hypotheek, duwt de woningaankoop deze gezinnen vaak nog dieper in de problemen dan wanneer ze gewoon op de huurmarkt zouden gebleven zijn. Een beperkte

steekproef bij drie CLT's heeft onthuld dat bij de CLT-eigenaars slechts 9% van de kopers binnen de vijf jaar geen eigenaar meer is (Thaden & David, 2010).

De volgende redenen worden aangehaald als verklaring voor dit succes (Thaden, 2011 & 2012):

- opleiding vóór de aankoop van een CLT-woning;
- grondige screening van de kandidaten en objectief advies bij hypotheek, en weigering van kandidaten met een te risicovolle hypotheeklening;
- blijvende ondersteuning na aankoop voor de leden-bewoners, met een laagdrempelig aanspreekpunt;
- vroege opsporing van problemen via knipperlichtsystemen, waardoor een CLT signalen ontvangt zodra een bewoner stopt met zijn leningen af te lossen;
- indien een knipperlicht aangaat, neemt de CLT zelf contact met de bewoner en wordt samen naar een oplossing gezocht.

We kunnen besluiten dat het CLT-model een robuust instrument is tegen woonarmoede, zowel in economisch voorspoedige perioden als in crisistijd.

## 6.2 Economische dimensie

### 6.2.1 Economische impact

Het CLT-model heeft een belangrijke economische dimensie. Het zorgt er voor dat mensen die anders in een woning in slechte staat zouden (blijven) wonen, investeren in een nieuwe woning of een renovatie. Het zorgt voor een toename van de activiteit in de bouwsector. Daarnaast ontstaat er vaak ook werkgelegenheid in de buurten zelf, bijvoorbeeld omdat in opgewaardeerde gebouwen buurtcentra, centra voor evenementen en cultuur ontstaan, maar ook winkels, kantoren en andere bedrijven kunnen een plaats vinden in de gebouwen die beschikbaar worden gemaakt door de CLT.

Naast deze directe effecten, kunnen er ook belangrijke indirecte economische effecten optreden. De opwaardering van de buurt maakt dat bedrijven en winkels zich er weer willen vestigen. Bovendien zorgt het model er ook voor dat mensen die vroeger een te groot deel van hun inkomen moesten spenderen aan (slechte) huisvesting, nu financiële ruimte krijgen, en hierdoor ook hun koopkracht zien toenemen, wat ook een positief economisch effect heeft.

De impact van de economische crisis op de CLT-werking is dubbel. Een eerste negatief element is dat de behoeften in tijden van crisis nog groter zijn dan buiten crisistijd en de groep die uit de boot valt, is nog groter. Ten tweede worden in tijden van crisis veel budgetten, vooral bij de overheid, verlaagd. Hierdoor vermindert vaak de subsidies voor de werking van een CLT én de subsidies voor (woon)projecten en de donaties van land. Een positief effect van de crisis kan dan weer zijn dat een privé-ontwikkelaar zijn appartementen op de privémarkt niet altijd meer verkocht krijgt. Dan wordt soms een CLT aangesproken; in de VS is dit gebeurd met de CLT Champlain Housing Trust, die een aantal appartementen tegen een goedkope prijs kon verwerven en beschikbaar maken voor betaalbaar wonen.



## 6.2.2 Kosten en inkomsten van een CLT

In de beginfase en zolang een zekere schaal niet bereikt is, zullen altijd subsidies nodig zijn voor zowel de oprichting en de operationele kosten van de CLT. In de VS zijn er nu een aantal oudere, grote CLT's die er in slagen om zelfvoorzienend te zijn op het vlak van de eigen operaties en het beheer van hun bestaande woningbestand, inclusief taken van begeleiding, advies en opvolging van bewoners. In dat geval kunnen de subsidies volledig worden aangewend voor nieuwe projecten (Davis & Jacobus, 2008).

In de VS bestaat niet alleen meer dan in Europa een traditie van private donaties, maar de overheid stimuleert deze ook financieel. Het systeem van de zogenaamde 'tax credits' houdt in dat private bedrijven interessante belastingaftrekken kunnen krijgen als ze een gift doen aan (erkende) organisaties die een goed doel nastreven. In de VS is de CLT als organisatievorm sinds 1992 ingeschreven in de United States Federal Register, waardoor een CLT in aanmerking komt als '510(c)(3)'-organisatie, waarvoor bedrijven de vermelde belastingaftrek kunnen krijgen. In een enquête uit 2006 maakte de helft van de antwoordende CLT's melding van privédonaties (Davis & Jacobus, 2008). De privégiften kunnen verschillende vormen aannemen:

- stichtingen die geld geven voor projecten; soms leggen de stichtingen hiervoor voorwaarden op;
- giften van bedrijven:
  - bouwbedrijven en andere bedrijven actief in de woonsector, zoals banken en hypotheekinstellingen;
  - grote lokale werkgevers die er belang bij hebben dat door de CLT-huizen meer personeel in het gebied kan wonen;
  - andere bedrijven die het doen vanuit CSR-idee, om hun reputatie te verbeteren en/of omwille van de fiscale voordelen.
- individuele giften. CLT's doen zelf soms lokale inzamelingsacties; naar schatting is dit gemiddeld goed voor zo'n 5% van alle operationele inkomsten van de CLT's (Davis & Jacobus, 2008).

Naast subsidies en privédonaties kunnen de CLT's ook eigen inkomsten hebben:

- diensten die ze aanbieden aan derden (bv. rol van makelaar voor (een deel van) een private ontwikkeling) worden aangerekend; ook soms voor de diensten aan personen, bijvoorbeeld opleidingen en workshops;
- maandelijkse vergoeding voor de grond:<sup>19</sup> meestal tussen 25 en 50 USD (sommige tot 100), wat beduidend minder is dan de marktwaarde, om de betaalbaarheid te vrijwaren (Davis & Jacobus, 2008);
- vergoeding aan de CLT bij wederverkoop, meestal opgelegd aan de verkoper van de woning (soms aan de koper);
- lidmaatschapsfee voor buurtbewoners: in de VS meestal tussen 1 en 50 USD per jaar;
- opbrengst van (delen van) CLT-gebouwen die geen residentiële bestemming hebben, en verhuurd worden (bv. cultureel centrum);
- sommige CLT's kopen ook woningen aan om te verhuren, waaruit ze huuropbrengsten ontvangen.

---

<sup>19</sup> De juridische term voor deze vergoeding in geval van erfpacht is 'canon'.

## 6.2.3 Impact op de overheidsfinanciën

Het CLT-model kan voor de overheid een economisch (financieel) voordeel inhouden. Overheidssubsidies die aan een CLT worden gegeven werken als een soort rollend fonds: de tweede en verdere generaties van bewoners behoeven niet opnieuw subsidies, terwijl bij individuele subsidies elke nieuwe bewoner een nieuwe subsidie nodig heeft. In box 1 verduidelijken we dit principe met een cijfervoorbeeld.

### Box 1. Cijfervoorbeeld: bij elke wederverkoop wordt het huis betaalbaarder

Stel dat een huis een marktwaarde heeft van 250 000 euro, maar een gezin met een laag inkomen heeft slechts een budget (inclusief hypotheek) van 200 000 euro. Welk instrument van betaalbaar wonen ook wordt gekozen, in elk scenario is er een subsidie nodig. In onderstaande tabel vergelijken we twee systemen: een systeem waarbij de overheid een subsidie geeft telkens een gezin met een laag inkomen een woning koopt, maar wel ‘in de woning blijft’ bij verkoop,<sup>20</sup> en een systeem met CLT.

**Tabel 1**      **Vergelijking subsidiesystemen vanuit perspectief van de kost voor de overheid**

Startverkoop	Gewone subsidie (terugbetaalbaar)	CLT
Initiële marktwaarde	250 000	250 000
Subsidie	50 000	50 000
Eerste verkoopprijs	250 000	200 000
<b>Wederverkoop in jaar 7</b>		
Verkoopprijs	375 000	245 000
Hypotheek aflossen	(174 051)	(174 051)
Subsidie terugbetalen	(50 000)	0
Verkoopkosten (6%)	(22 500)	(14 700)
Netto-winst van de verkoper	128 449	56 249
Prijs vr nieuwe koper (betaalbaar wonen)	245 000	245 000
Recuperatie subsidie	50 000	0
Bijkomende subsidie nodig	80 000	0
Totale subsidie vr nieuwe koper	130 000	0
<b>Wederverkoop in jaar 14</b>		
Verkoopprijs	565 000	303 000
Bijkomende subsidie nodig	132 000	0
<b>Wederverkoop in jaar 21</b>		
Verkoopprijs	850 000	372 000
Bijkomende subsidie nodig	216 000	
<b>Wederverkoop in jaar 28</b>		
Verkoopprijs	1 278 000	458 000
Bijkomende subsidie nodig	342 000	0
<b>Totale subsidie over 30 jaar voor 5 gezinnen</b>	<b>820 000</b>	<b>50 000</b>

Bron: gebaseerd op Davis en Jacobus (2008), met eigen aanpassingen.

<sup>20</sup> Dit betekent dat de verkoper-bewoner die ooit een subsidie heeft ontvangen om de woning aan te kopen, deze aan de overheid moet terugbetalen op het moment dat hij of zij het pand verkoopt. De overheid kent deze subsidie dan onmiddellijk opnieuw toe aan de nieuwe koper-bewoner (die ook een laag inkomen heeft). Op die manier blijft de subsidie als het ware ‘in het huis’, en kan ze voor ‘meerdere generaties’ de betaalbaarheid verhogen.

Deze cijfers hangen natuurlijk sterk af van welke assumpties ervoor worden gehanteerd. In dit voorbeeld wordt uitgegaan van een jaarlijkse prijsstijging van de woning van 6% een jaarlijkse stijging van het inkomen van het doelgroepgezin met 3%. In elk scenario waarbij de prijzen van de huizen sneller stijgen dan het inkomen van de doelgroep, zal het CLT-systeem voor de overheid goedkoper uitvallen.

#### 6.2.4 CLT's en belastingen op onroerend goed

In de VS is de belasting op het onroerend goed een belangrijke mogelijke hinderpaal voor de blijvende betaalbaarheid van de CLT-woningen. De taks wordt namelijk berekend op basis van de huidige marktwaarde, waardoor deze snel stijgt. De CLT-bewoner kan nooit aanspraak maken op die sterk stijgende marktwaarde, maar moet wel opdraaien voor de sterk stijgende vastgoedtaks, wat voor de gezinnen met een laag inkomen een doorslaggevend struikelblok kan zijn. Een aantal (vooral grote) CLT's hebben van hun lokale overheid wel al een gereduceerd tarief kunnen krijgen. Bijvoorbeeld: CHT: belastbare waarde van een CLT-woning wordt 37% lager gezet dan de marktwaarde. In een aantal andere gevallen wordt uitgegaan van de maandelijkse vergoeding die de bewoners in realiteit betalen om de waarde van de grond te beoordelen (netto actuele waarde van de vergoedingen tot het contract van 99 jaar is uitgedaan; enkel bij een stijging van de maandelijkse vergoeding voor de grond wordt de belasting herzien).

In Vlaanderen en België bestaat dit risico minder omdat de onroerende voorheffing niet jaarlijks wordt aangepast aan de (fictieve) marktwaarde van de woning. Maar toch is er een duidelijk verband tussen die waarde en de belasting. Zeker voor een woning die al vele jaren in het bezit is van een CLT, en al meerdere malen is doorverkocht, kan het verschil tussen de waarde die de bewoner voor het huis betaalt en de waarde waarop de onroerende voorheffing wordt berekend, hoog oplopen.

Een eerste oplossing zou er al in kunnen bestaan om de woningen waarvan een CLT de eigenaar van de grond is, en die worden verkocht in het kader van 'betaalbaar wonen', een korting te geven op de onroerende voorheffing zoals nu al bestaat voor een woning die verhuurd wordt als sociale woning. De korting zou dan wel moeten gelden op de drie componenten van de voorheffing, namelijk het gewestelijk, het provinciale en het gemeentelijke deel. Vooral dit laatste deel is belangrijk omdat dit meestal ongeveer 80% uitmaakt van de totale belasting. De korting zou kunnen berekend worden op basis van de maandelijkse vergoeding die de bewoners in realiteit betalen voor de grond.

De gewestelijke onroerende voorheffing mag in Vlaanderen en België dan al gunstiger zijn voor het CLT-model dan in de VS, de registratierechten zijn dit niet. Telkens een woning van eigenaar wisselt dienen registratierechten betaald te worden.<sup>21</sup> Een belangrijke impact van deze belasting op de werking van de CLT, is dat in België de in oprichting zijnde CLT nu al heeft beslist om één typisch kenmerk van een CLT niet toe te passen, namelijk het uitoefenen van het voorkeepsrecht wanneer een CLT-bewoner wenst te verkopen. Als de CLT de woning koopt om ze onmiddellijk weer verder te verkopen aan de nieuwe bewoner, is tweemaal registratierechten verschuldigd. Om deze reden zal de Brusselse CLT dit recht hoogstwaarschijnlijk niet uitoefenen (De Pauw & Sereno Regis, 2012).

<sup>21</sup> In het Vlaams Gewest is dit 10%, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waals Gewest is dit 12,5%. In alle gewesten bestaat een lager tarief voor bescheiden woningen en andere systemen van kortingen en terugbetalingen, zoals het abattement en de meeneembaarheid.

Ten slotte merken we op dat sociale huisvestingsmaatschappijen die nieuwbouwhuizen oprichten en beschikbaar stellen van mensen met lage inkomens, een verminderd BTW-tarief genieten op deze woningen: 6% in plaats van 21%. Mogelijk kan in de toekomst dezelfde uitzondering worden gevraagd voor de CLT-nieuwbouwwoningen.

## 6.3 Milieudimensie

Zoals het model in de VS is ontstaan en gegroeid, zijn er niet zoveel tekenen die wijzen op een belangrijke milieudimensie in het CLT-model. De focus ligt volledig op het sociale. De economische meerwaarde is ook duidelijk, maar het is minder duidelijk of er ook een milieu-impact is.

In de Verenigde Staten lijkt de milieuwinst die uit het model voortvloeit, beperkt. Enerzijds is het natuurlijk zo dat de meeste renovaties ook de energieprestatie van de huizen verbeteren. Mensen kunnen via de CLT ook 'energy upgrades' financieren, vaak zelfs wanneer hun huis (en de grond) geen deel uitmaakt van het CLT-patrimonium. Wanneer mensen met een renovatienood komen aankloppen bij een CLT, geeft die ook professioneel advies aan de vaak weinig empowerde bewoners over de voordelen van isolatie en energiebesparende uitgaven, zelfs als die bewoners hiervan niet direct de nood inzagen. Dat zijn dus duidelijk meerwaarden van een CLT waardoor de energieprestatie van de aangepakte gebouwen duidelijk verbetert in vergelijking met een situatie zonder CLT.

Anderzijds is de sterke focus op energiezuinig bouwen en verbouwen die momenteel in Europa bestaat, nog veel minder doorgedrongen in de VS. Los van een ad-hocproject hier en daar en de standaard aandacht voor energieprestatie bij renovatie, is er geen structurele zoektocht naar specifieke milieuwinsten uit het CLT-model.

Deze vaststelling betekent niet noodzakelijk dat de CLT als instrument geen milieuopportuniteiten biedt. Integendeel, indien het model in Vlaanderen en Europa op grotere schaal zou worden toegepast, zien we op vijf niveaus kansen voor een positieve milieu-impact in de vorm van energiebesparing in gebouwen:

1. zoals hoger geschetst, leidt het model tot de renovatie van gebouwen met – vaak - een ondermaatse energieprestatie. Een grondige renovatie op zich leidt automatisch tot belangrijke milieuwinst. Vaak gaat het om gebouwen waarvoor het - zonder de CLT - moeilijk zou zijn om de eigenaar te motiveren tot een (energiezuinige) renovatie;
2. naast dat 'allerlaagst hangende fruit' heeft de CLT als organisatie zelf de touwtjes in handen met betrekking tot de modaliteiten en de keuzen die worden gemaakt voor de gebouwen. Als onafhankelijke organisatie kan een CLT, vaak meer dan privé-ontwikkelaars en potentiële bewoners, met een langetermijnbril naar projecten kijken. Een iets lagere (ver)bouwkost leidt tot een hogere energiefactuur die de kwetsbare gezinnen snel opnieuw in de problemen kan brengen, dus de keuze voor een energie-optimalisatie van de woningen in kwestie is conform met de basisdoelstelling van een CLT;
3. uiteraard is het zo dat zowel de bestaande regelgeving als het bewustzijn met betrekking tot energie-efficiëntie in Europa veel groter zijn in Vlaanderen dan in de VS. Tegen 2021 moeten alle nieuw gebouwde gebouwen energieneutraal zijn; in Brussel mogen enkel nog passiefgebouwen worden gebouwd vanaf 2015, en moeten alle gesubsidieerde gebouwen zelfs al anno 2012 voldoen aan de passiefnorm. Voor renovatie bestaan dergelijke vergaande doelstellingen nog niet, maar het valt te verwachten dat deze niet lang op zich zullen laten wachten;

4. CLT's kunnen een rol spelen in de versnelde ontwikkeling van Brownfields, zoals de ervaring in de VS ook heeft aangetoond;
5. CLT bouw- of renovatieprojecten zijn meestal meer gericht op gemeenschappelijke ruimten in een groep huizen of een wijk dan klassieke projecten. Hierdoor kan nog compacter worden gebouwd, wat toelaat de energieprestaties verder te verbeteren;
6. ten slotte zien we een specifieke kans in het CLT-model om een bijdrage te leveren aan de beleidsdoelstellingen op het vlak van CO<sub>2</sub>-besparing. Het Vlaamse klimaatbeleid in de sector wonen is tot nu toe nogal sterk gericht geweest op nieuwbouw, terwijl het eigenlijk in het bestaande gebouwenbestand is dat de grootste uitdaging ligt. Jaarlijks wordt slechts 2% van het bestaande gebouwenbestand vernieuwd, en van alle gebouwen die er in 2050 zullen staan, is ruim 70% anno 2012 al gebouwd (Milin, 2012). De grootste vraag is hoe de eigenaars van al die bestaande woningen er toe gebracht kunnen worden om in hun huizen te investeren. Niets doen is immers niet alleen een optie, het is ook een gemakkelijke en - althans op kort termijn - goedkope optie. Geld is vaak een reden om een noodzakelijke energierenovatie uit- of af te stellen, en daarnaast zijn er ook veel mensen die het wel kunnen betalen, maar de stap niet zetten omdat ze zichzelf te oud vinden, omdat een renovatie te complex is of omdat ze niet weten hoe er aan te beginnen. Een CLT kan een rol spelen in het overwinnen van elk van deze barrières. De financiële barrière is duidelijk: mensen die hun huis bezitten maar niet de middelen hebben om de noodzakelijke verbeteringen uit te voeren, kunnen een beroep doen op een CLT. Dergelijke constructie kan de volgende vorm aannemen. De eigenaar-bewoner in kwestie verkoopt de grond van zijn of haar woning (niet het gebouw) aan de CLT. In ruil voor deze eigendom voert de CLT de renovatie uit. De te maken keuzes gebeuren in overleg tussen de bewoner en de CLT, maar de CLT kan wel zijn 'standaardnormen' opleggen, bijvoorbeeld een minimale energieperformantie, die beduidend verder gaat dan de geldende wettelijke normen.<sup>22</sup> De CLT doet alle contacten met de aannemers, alle offertes, de coördinatie, de betalingen, de administratieve opvolging en eventuele conflicten. De bewoner hoeft weinig moeite te doen en krijgt in ruil een grondig gerenoveerde woning terug, met een sterk verbeterde energieperformantie en een verhoogd comfort. Indien de waarde van de grond die van de renovatie overstijgt, kan het surplus aan de bewoner worden uitbetaald. Vanaf dat moment is de woning een CLT-woning, met alle gevolgen van dien: de bewoners kunnen wel hun huis verkopen (inclusief de verbeteringen) maar niet de grond. De woning kan worden doorgegeven aan de erfgenamen op voorwaarde dat zij er zelf in komen wonen. Verkiezen zij om dat niet te doen, kunnen ze de woning verkopen, waarbij de CLT een voorkeepsrecht heeft. Ook wanneer de woning niet verkocht wordt aan de CLT maar direct aan een volgende bewoner, gelden de regels van de CLT.

Bij de milieudimensie van het CLT-model wordt spontaan aan het thema 'energie' gedacht. Toch zou een CLT ook keuzes kunnen maken in de richting van meer milieubescherming op het vlak van water (bv. regenwaterput bij renovatie) of materiaalrecyclage (bv. modulair bouwen).

## 6.4 Nadelen en beperkingen van het CLT-model

Tot nu toe werden al een heel aantal voordelen van het CLT-model toegelicht. Maar uiteraard kent het model ook een aantal nadelen, die natuurlijk in de discussie dienen meegenomen te worden bij de analyse van het instrument.

---

<sup>22</sup> Die momenteel voor renovatie nog beperkt zijn.

Hoewel de CLT zelf als een innovatief financieringsinstrument kan worden beschouwd, is de wellicht belangrijkste beperking van financiële aard. Een CLT heeft veel kapitaal nodig om haar doelstelling te realiseren. Het grootste deel hiervan komt uit (verschillende) overheidsbudgetten, zelfs in de VS. De inkomstenstromen van een CLT, andere dan de overheidssubsidies, zijn eerder beperkt. De maandelijkse bijdragen die elke bewoner betaalt staan niet in verhouding tot de kosten die per gezin worden gemaakt. In de eerste fase heeft een CLT (voor de grond) en de koper (voor de woning) een hoge subsidie nodig. In de meeste gevallen kan de woning daarna ook voor de volgende generaties kopers betaalbaar worden gehouden. Echter, omdat de CLT geen invloed heeft over andere factoren die de kost van woning beïnvloeden, zoals verzekeringskosten, nutsvoorzieningen, kan een CLT toch nooit een absolute garantie geven dat ze nooit een bijkomende subsidie nodig heeft (Davis & Jacobus, 2008).

Een tweede beperking is dat de allerlaagste inkomens (30% en minder van het mediaaninkomen) weliswaar beter bereikt worden in dit model dan met louter privé-eigenaarschap, maar de allerarmsten vallen nog steeds uit de boot omdat zij helemaal geen terugbetalingscapaciteit hebben (zie ook 'sociale dimensie').

Een derde mogelijke beperking zit in de organisatiecapaciteiten van de CLT. Mogelijke interne organisatieproblemen bij een CLT zijn vergelijkbaar met die van andere types civiele maatschappijorganisaties. Hierbij horen ook de limieten op het vlak van goed opgeleid en competent personeel, technische skills, financiële middelen.

Een vierde probleem dat een CLT soms ondervindt, is dat lang niet alle leden actief zijn in de CLT-gemeenschap. Sommige leden zonderen zich af en worden moeilijk bereikbaar voor het vangnet van de CLT en voor de knipperlichtsystemen in geval van financiële problemen.

Ten vijfde zijn financiële instellingen niet zomaar bereid om aan de lage inkomensgezinnen de nodige hypotheekleningen toe te kennen. Om deze reden is de samenwerking van de Brusselse CLT met het Brusselse Woningfonds zo belangrijk: bij het Fonds maken deze gezinnen wel een kans om een lening te krijgen.

Ten slotte heeft een CLT soms zelf te lijden onder een gebrekkig toegang tot financiering, zeker in de beginfase en als het een kleine organisatie is.

Naast deze nadelen merken we op dat een aantal kenmerken van het CLT-model door sommigen als een sterk punt en door anderen als een zwak punt zullen worden beschouwd. Het beste voorbeeld betreft het feit dat de gezinnen minder individuele vrijheid hebben dan bij volledig eigenaarschap; CLT-leden moeten meer regels volgen dan andere huiseigenaars. Een ander voorbeeld is het feit dat een CLT-gebied of -gebouw meestal meer gemeenschappelijke ruimten en activiteiten heeft dan een gemiddeld woongebied. Dit kan voor- maar ook nadelen hebben: verdraagzaamheid, overlast, respect voor collectieve bezittingen, ...

## **6.5 Een instrument van een duurzaamheidstransitie?**

In dit deel werden de voor- en de nadelen en de duurzaamheidsaspecten van het CLT-model grondig toegelicht. Het lijkt er op dat het model veelbelovend is en een sterk instrument kan worden in de zoektocht naar duurzame ontwikkeling. Maar is het daarom ook een financieringsinstrument voor

een duurzaamheidstransitie? Men kan zeggen dat het model een *niche* is, en dat er in Brussel en in Leuven nu *experimenten* aan het ontstaan zijn.<sup>23</sup> Op die manier kan het dominante *regime* waarmee momenteel het duurzaamheidsprobleem van het (on)betalbaar wonen wordt aangepakt, namelijk sociale huur en sociale koop, worden uitgedaagd. In die zin zijn een aantal typische elementen van de transitietheorie aanwezig. Anderzijds blijft het model, hoewel het op lange termijn voordelen biedt, in de beginfase evenzeer afhankelijk van klassieke (meestal overheids-)financieringsbronnen, net zoals het systeem van sociale huur en koop. Aangezien de (start)middelen van de overheid blijven komen, lijkt het niet waarschijnlijk dat die bereid zal zijn om het CLT-model, waarbij de overheid toch merkkelijk minder inspraak heeft dan in de klassieke instrumenten, het huidige model te laten verdringen. Realistischer lijkt het wel dat de overheid, mits voorwaarden van beheer en controle, een deel(tje) van de budgetten naar dit model zal laten stromen. We kunnen dus wel een groei van het CLT-model verwachten de komende jaren of decennia; de overheid zal het wellicht als een welkome aanvulling beschouwen gegeven de enorme maatschappelijke uitdaging, zowel op het vlak van woonkwaliteit en –armoede als op het vlak van de transitie naar de koolstofarme maatschappij. Een verdringing van het huidige dominante regime lijkt echter niet tot de verwachtingen te behoren.

## 7. Repliceerbaarheid voor Vlaanderen

### 7.1 Algemeen

De ervaringen met het CLT-model in de Verenigde Staten zijn veelal positief. Het dient echter gezegd dat de VS een heel ander land is dan België en Vlaanderen. De VS had meer geschiedenis in discussies over alternatieve vormen van eigenaarschap van grond. Ook bestonden er al langer ‘land conservation trusts’, die vooral landbouwgrond in stand willen houden en het willen beschermen tegen ontwikkeling als woongebied. De vraag stelt zich nu echter of het model zomaar kan overgeplaatst worden naar Vlaanderen en België. Wellicht zal het CLT-model in ons land, net zoals het geval was in de VS, slechts traag kunnen groeien, en af en toe op een aantal juridische, financiële, administratieve en culturele beperkingen botsen. Indien het model door alle betrokken actoren als een win-win wordt gezien, is het mogelijk deze beperkingen te overwinnen.

De CLT-beweging is in de VS ontstaan als een Grassroots-beweging, met links met de vredesbeweging en civil rights movement. De context van urbanisatie is uiteraard ook anders verlopen dan in Vlaanderen. Bovendien is elke CLT in de VS een verhaal op zich, met een eigen context en geschiedenis. Daarom is het geen model dat top-down kan neergeplant worden op een andere plaats, dus ook niet in Vlaanderen. Wat zeker wel mogelijk is dat de bottom-up Grassroots-beweging van de CLT, die nu stilaan opkomt in België, met ondersteuning van de overheid een significante speler kan worden in de wereld van het betaalbaar wonen. In die zin is de rol van de overheid erg belangrijk. We zien hierbij een rol voor zowel de gemeentelijke als de gewestelijke overheden. Ook de federale overheid kan een rol spelen, bijvoorbeeld via fiscaal beleid.

Vlaanderen heeft een lange geschiedenis van Grassroots-middenveldspelers. Binnen dit volwassen veld zou het vreemd zijn om hierin uit het niets een aantal onafhankelijke CLT's op te richten. Wellicht is het realistischer om van bij de verkenningen voor een mogelijke nieuwe CLT, verankering en partnerschappen te zoeken bij bestaande bewegingen zoals armoedeverenigingen, buurtwerkingor-

<sup>23</sup> Voor verklaringen van deze transitietermen, zie Paredis (2010).

ganisaties en milieuverenigingen. In de eerste fasen kan de CLT ook opgericht worden in de schoot van zo'n (volwassen) organisatie. In een latere fase kan de CLT dan een spin-off worden, een onafhankelijke organisatie.

## 7.2 Juridische aspecten

De constructie waarbij de eigendom van de grond en de woning worden gescheiden en 'eeuwigdurende' betaalbaarheid voor woningen wordt gerealiseerd, is vrij complex. Om te vermijden dat het model in gevaar kan komen door juridische betwisting door een (ex)-bewoner, buurtbewoner, overheid of andere, is het belangrijk dat nieuwe Community Land Trusts een grondige juridische studie uitvoeren voorleer van start te gaan.

Centraal in het CLT-model staat het principe van de splitsing van de eigendom van grond en woning, de zogenaamde 'horizontale splitsing'. Dit principe ligt in ons land juridisch moeilijk, omdat het Belgisch recht een zogenaamd 'recht van natrekking' hanteert, wat betekent dat er een vermoeden bestaat dat gebouwen die op een grond worden opgetrokken, ook eigendom zijn van de eigenaar van de grond.<sup>24</sup> Met de CLT-constructie is het de bedoeling om afstand te doen van dit recht. Om dit te kunnen doen, zijn een aantal juridische vormen mogelijk. Elk van deze vormen werd bestudeerd in het kader van de haalbaarheidsstudie van de Brusselse CLT (De Pauw & Sereno Regis, 2012).

Het recht van erfpacht of van een recht van opstal zijn twee zakelijke rechten die ogenschijnlijk goed in aanmerking komen. Erfpacht is een zakelijk recht op een onroerend goed, waarbij een veelomvattend genotsrecht hoort, mits het goed in stand wordt gehouden. Als tegenprestatie voor het genotsrecht is de gebruiker meestal een vergoeding (de 'canon') verschuldigd aan de (naakte) eigenaar (Storme, 2011). Bij het recht van opstal kan de opstalhouder eigenaar worden van de gebouwen, werken of beplantingen op de grond van iemand anders (Storme, 2011).

De haalbaarheidsstudie kwam tot de conclusie dat het niet gunstig zou zijn voor de CLT om te werken met een recht van erfpacht of een recht van opstal *op het geheel van de grond en het gebouw* (De Pauw & Sereno Regis, 2012). Het nadeel is dat de canon, de vergoeding die wordt betaald voor gebruik van het goed, in de personenbelasting wordt belast aan het progressieve tarief. Om deze reden heeft de Brusselse CLT de optie om enkel met deze juridische vorm te werken, afgevoerd.<sup>25</sup> Ook de maximumlimiet van 50 jaar voor het recht van opstal wordt als een nadeel ervaren.

Ook 'Het recht van vruchtgebruik', en 'recht van gebruik en bewoning' zijn minder geschikt, omdat er hier problemen zijn indien het goed wordt overgedragen (herverkocht). Daarnaast werden nog de volgende juridische vormen als optie overwogen en onderzocht:

- verkoop van het geheel van het gebouw en de grond;
- verkoop van het gebouw gecombineerd met de toekenning van erfdienstbaarheden op de grond ten voordele van het gebouw;
- verkoop van het gebouw gecombineerd met de toekenning van een erfpachtrecht op de grond ten voordele van de koper van het gebouw;
- huur.

<sup>24</sup> Bron: <http://www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/recht-van-erfpacht-opstal-en-natrekking/recht-van-natrekking>.

<sup>25</sup> In de praktijk zou dit nadeel mogelijk worden uitgeschakeld doordat bij elke herverkoop een nieuwe erfpachtovereenkomst van 99 jaar van start gaat. In dat geval is de nieuwe bewoner geen canon verschuldigd aan de oude, zodat die laatste hier ook niet op belast zal worden.



Na het juridisch onderzoek<sup>26</sup> komt de haalbaarheidsstudie van de Brusselse CLT (De Pauw & Sereno Regis, 2012) tot de eindconclusie dat de meest geschikte juridische vorm een 'verkoop van het gebouw met een erfpacht op de grond' is. De CLT is dan de naakte eigenaar van de grond, die belast wordt met een recht van erfpacht; in België geldt voor dit zakelijk recht een mogelijke termijn tussen de 27 en 99 jaar. Voor het gebouw wordt met een 'gewone' verkoop gewerkt. De koper verwerft dan ook de volle eigendom van het gebouw. Hiervoor is wel een combinatie vereist met een 'afstand van het recht op natrekking' (zie hoger). Het is de eigenaar van de grond, de CLT dus, die dit recht normaal gezien heeft en er dus afstand van doet.

De haalbaarheidsstudie voegt er wel aan toe dat in bepaalde specifieke gevallen het ook mogelijk zal zijn om met andere soorten van contracten te werken, zoals erfdienstbaarheden van steun, erfdienstbaarheden van doorgang, eventueel in combinatie met bijkomende zakelijke of persoonlijke rechten, die het mogelijk maken om de gebruiker de gepaste gebruiksrechten te geven (De Pauw & Sereno Regis, 2012: 80).

### 7.3 Eerste ervaringen in België

De eerste ervaringen met de Brusselse CLT lijken alvast positief. Het middenveld en de gewestelijke overheid lijken elkaar goed te vinden, wat een belangrijke voorwaarde is voor het welslagen van het model. De hoger geschetste verwachting dat de CLT's bij ons wellicht niet zomaar uit het niets zullen verschijnen, wordt in de vroege fasen van het model al bewaarheid: de Brusselse CLT is ontstaan uit een heel aantal Brusselse middenveldspelers en ook in Gent wordt het model geïnitieerd door een 'volwassen' middenveldorganisatie, namelijk de vzw Samenlevingsopbouw. In Brussel is de grondig uitgevoerde haalbaarheidsstudie erg belangrijk, omdat het aan de politieke overheden toelaat de risico's correct in te schatten.

## 8. Rol van de overheid

Een belangrijke voorwaarde voor een succesvolle CLT-beweging is de samenwerking met en de steun van de lokale, gewestelijke en nationale overheden. Ook in de VS is de doorbraak van de CLT's er pas echt gekomen wanneer de beweging als volwaardige partner door de overheid werd erkend. De toenemende rol van de (vooral lokale) overheden in de ondersteuning van de CLT's in de VS is volgens Davis en Jacobus (2008) te verklaren door de volgende factoren:

1. de steun neemt toe omdat de (lokale) overheden in toenemende mate inzien dat de subsidies (of de gronden) die ze schenken aan de CLT, een multiplicatoreffect hebben, waardoor de betaalbaarheid van wonen ten goede komt aan verschillende generaties van lage inkomensgezinnen, waar dit bij klassieke subsidiëring (rechtstreeks aan één gezin) niet het geval is;
2. de betaalbaarheid van (een groep) woningen voor meerdere generaties garanderen impliceert dat de huizen en hun bewoners ook op de lange termijn dienen opgevolgd te worden. Dit genereert administratieve kosten die overheden vaak niet kunnen of wensen te dragen. CLT's zijn goed geplaatst om deze rol te vervullen.

---

<sup>26</sup> Uitgevoerd door Lydian Lawyers.

We onderscheiden een zestal verschillende rollen die de overheid kan spelen met betrekking tot het CLT-model:

1. administratieve en financiële steun in de opstartfase van de CLT;
2. giften van gronden die in bezit van de overheid (lokaal of Vlaams);
3. subsidies en lage-intrestleningen voor de ontwikkeling en financiering van CLT-projecten;
4. CLT helpen met verwerven van privégronden en huizen via regels over 'inclusionary zoning', 'density bonuses' en andere verplichtingen of stimulansen;
5. in de fase van opbouw van activiteiten: Capacity grants om de operaties te ondersteunen;
6. lokale belastingsysteem afstemmen om een eerlijke behandeling van de beperkingen in verband met wederverkoop te garanderen.

De Amerikaanse ervaring leert dat het CLT-model geen revolutionair model is, en dat het dus niet moet verwacht worden om snel andere beleidsinstrumenten te verdringen. Het model kan in Vlaanderen/België wel een nuttige aanvulling vormen bij bestaande instrumenten die zich richten op wonen voor kwetsbare gezinnen, zoals de sociale koopwoningen, de sociale huur en de huursubsidie. Daarnaast kan het een bijdrage leveren aan de transitie naar een koolstofarme samenleving, via een positief effect op het energiegebruik van (vooral) bestaande woningen, een uitdaging die de komende jaren en decennia veel moeilijker zal blijken dan de (beter controleerbare) sector van de nieuwbouw.

De overheid zou het CLT-model in de toekomst een expliciete plaats kunnen geven in het beleid. Dit kan bijvoorbeeld door fiscale stimuli<sup>27</sup> of door het geven van subsidies of gronden aan een CLT. Een andere mogelijk opportuniteit ligt in de afstemming met het 'rollend fonds' dat in 2012 in de schoot van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) werd opgericht door de Vlaamse Regering.<sup>28</sup> Met dit rollend fonds, waarvoor 50 miljoen werd vrijgemaakt, worden grootschalige onroerende projecten gerealiseerd in de gemeenten waar de bouwgrond duur is.

Andere mogelijkheden van afstemming liggen in het Grond- en Pandenbeleid, bijvoorbeeld in het Bindend Sociaal Objectief in Vlaanderen of het belastingsvoordeel bij renovatie. Maar ook in het bodembeleid kunnen raakpunten worden gevonden. Zo wordt de OVAM vaak eigenaar van verontreinigde gronden voor een vaak symbolisch lage prijs. Na sanering moet een nieuwe bestemming voor deze gronden worden gevonden. In de VS is al aangetoond dat het CLT-model een meerwaarde kan bieden bij de herbestemming van Brownfields. Bovendien zou de OVAM voor deze gronden bijkomende voorwaarden kunnen opleggen voor de bouw van woningen op het vlak van materialengebruik. Op die manier kan een bijdrage worden geleverd aan de materialentransitie.

Ten slotte kan ook afstemming worden gezocht met initiatieven die niet vanuit de overheid komen, zoals het coöperatieve Bio-Grondfonds, dat als doelstelling heeft de grondtoegang voor bio-landbouwers te verbeteren (Landwijzer vzw et al., 2011).

## 9. Conclusie

In deze paper wordt een verkennende studie voorgesteld over het potentieel van het Community Land Trust model in Vlaanderen. Hoewel het model uit de Verenigde Staten afkomstig is, een land met heel wat andere tradities, lijkt het model toch vrij goed transposeerbaar naar Vlaanderen.

<sup>27</sup> Bijvoorbeeld via de Woonbonus die vanaf 2014 een Vlaamse bevoegdheid wordt.

<sup>28</sup> <http://www.vmsw.be/nl/professionelen/het-rollend-grondfonds>.

Uiteraard zullen een aantal aanpassingen aan de Vlaamse context nodig zijn. Dit blijkt ook uit de eerste ervaringen met het model in België, namelijk de (in oprichting zijnde) Brusselse CLT.

Steun van de overheid is zowel in de VS als in Vlaanderen van primordiaal belang voor het welslagen van het model. Zowel voor de operationele werking als het aankopen van gronden zijn subsidies nodig. In Brussel komen deze totnogtoe vooral van het gewestelijke niveau. In Vlaanderen lijkt hiervoor ook een belangrijke rol weggelegd voor het gewest, hoewel ook de steun van de lokale overheden een belangrijk element zou kunnen worden.

Op het vlak van betaalbaarheid van wonen is de verwachting dat het CLT-model een sterk instrument is, hoewel de grootste multiplicatoreffecten op dit vlak zich pas echt beginnen te manifesteren na een significant aantal jaren en wederverkopen en bij een verder stijgende markt. Dat geldt ook voor het voordeel voor de overheidsuitgaven: in het begin zijn de overheidsuitgaven erg hoog; met de jaren neemt het voordeel voor de overheid langs de uitgavenkant toe. Na 10 jaar stijgende prijzen is de minderuitgave voor de overheid aanzienlijk.

Economisch heeft het CLT-model ook voordelen. De opwaardering van buurten kan het economisch weefsel in steden versterken. Ook vanuit het perspectief van de publieke financiën is het systeem gunstig, vooral na een aantal jaren met blijvende prijsstijgingen op de woningmarkt. En ook in geval van een huizencrisis met dalende prijzen, scoort het model erg goed, zo leert de Amerikaanse ervaring.

Op het vlak van milieu en energiebesparing valt er uit de Amerikaanse ervaring vrij weinig te leren. Toch zien we in het instrument mogelijkheden om een interessante bijdrage te leveren aan de grote renovatiegolf die Vlaanderen (en Europa) in de komende 40 jaar te wachten staat (Milin, 2012). Eigenaars zouden de grond van hun woning kunnen verkopen aan een CLT, die dan de renovatie kan coördineren. De Vlaamse overheid, die de komende jaren en decennia op zoek zal moeten gaan naar instrumenten om het renovatietempo gevoelig op te drijven, zou dit model kunnen ondersteunen via een subsidie.

Ondanks het potentieel heeft het model ook een aantal beperkingen, waarvan de grote nood aan overheidssubsidies, vooral in de beginfase, de belangrijkste is. Ook voor het bereiken van de allerarmste gezinnen op de woningmarkt biedt het CLT-model geen antwoord. Ten slotte is het moeilijk voor zowel CLT-gezinnen als (soms) CLT's zelf om voldoende leningen te krijgen.

We kunnen besluiten dat de CLT kan gezien worden als een aanvulling op de bestaande instrumenten in het kader van de strijd tegen woonarmoede. Het is geen wondermiddel, maar kan - mits enige tijd om volwassen te worden en voldoende politieke steun - wel een significante bijdrage leveren aan de transitie naar een duurzamer woonsysteem.

# Bijlage 1    Projecten in voorbereiding bij het Platform CLT Brussel

## 1. Anderlecht: Verheyden

- Dit project staat al het verste. Het gaat om de lage energierenovatie van een leeg parochiecentrum; de parochie is de eigenaar.
- Zowel de grond als het gebouw worden onder de marktprijs verkocht aan de CLT. De CLT betaalt de renovatie en kan de appartementen verkopen aan lage inkomens.
- Op het gelijkvloers komen twee appartementen en twee studio's om te verhuren in samenwerking met een lokaal dienstencentrum voor bejaarden; op de eerste verdieping zijn vijf CLT-koopappartementen en een gemeenschapsruimte voorzien. Er is ook een gemeenschappelijke tuin. De grote zaal op het gelijkvloers blijft ter beschikking van de parochie, maar zal ook worden gebruikt voor andere doeleinden.

## 2. Molenbeek: Vandepereboomstraat

- Dit project is een nieuwbouwproject op onbebouwde grond met 25 appartementen en 2 gemeenschapsruimten.
- Er wordt gewerkt met een lokale spaargroep en het project kadert in een 'wijkcontract' (zie paragraaf 1.1.5).
- Het Brussels Woningfonds is eigenaar van de grond en ook de bouwheer. Het Fonds zal de grond saneren, de werken coördineren en de gronden dan aan de CLT verkopen.

## 3. Anderlecht: Slachthuissite

- De nv 'Slachthuizen en markten van Anderlecht' is eigenaar van deze site. Binnenkort wordt gestart met de bouw van een nieuwe voedingshal, met ondersteuning van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en EU-subsidies (EFRO). Er is al een masterplan voor de ontwikkeling van de site. Rond de nieuwe hal komen winkels, en boven deze winkels komen appartementen.
- Het gaat om 25 appartementen met sociale mix (deels betaalbaar wonen, deels verkoop aan marktwaarde).
- De uitvoering van het project gebeurt door een privépartner.
- Op de woningen komt een 'urban farming-project'.

## 4. Molenbeek: Au Quai

- Dit leegstaande gebouw aan de waterkant werd ingenomen door krakers, die nu een tijdelijke toelating hebben gekregen om het gebouw te bewonen.
- De gemeente Molenbeek zal het gebouw kopen in het kader van een wijkcontract (zie paragraaf 1.1.5).
- Op het dak van het gebouw zullen extra woonunits worden bijgebouwd met de bedoeling om er een cohousing project in te richten.
- Er zal ook een artistieke studio en een repetitieruimte komen.

## 5. Schaarbeek: Liedts

- Een achttal woningen voor bejaarden zullen worden voorzien (renovatie). Er wordt nog onderzocht of dit met een coöperatieve formule zal gebeuren. Deze formule kan werken omdat de mensen al eigenaar zijn van hun woning. Wanneer ze deze verkopen aan de CLT, hebben ze voldoende financiële middelen om een aandeel te kopen in de coöperatie. Het hebben van een aandeel geeft het recht om één van de woonunits te bewonen.
- In dit project is er een samenwerking met lokale spaargroep (zie paragraaf 1.1.5)

## Bibliografie

- Borsodi R.** (1978), 'The Possessional Problem', in J.E. Davis (ed.), *The Community Land Trust Reader*, The Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, p. 134-55.
- Champlain Housing Trust** (2012), 'CHT Tour: Operations Overview', in *National Community Land Trust Conference*, Burlington.
- Curtin J.F. & Bocarsly L.** (2008), 'CLTs: A Growing Trend in Affordable Home Ownership', in J.E. Davis (ed.), *The Community Land Trust Reader*, The Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, p. 289-314.
- Davis J.E.** (2006a), 'From Development without Displacement. Organizational and Operational Choices in Starting a Community Land Trust', in J.E. Davis (ed.), *The Community Land Trust Reader*, The Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, p. 259-68.
- Davis J.E.** (2006b), *Shared Equity Home Ownership: The Changing Landscape of Resale-Restricted, Owner-Occupied Housing*, National Housing Institute, Montclair.
- Davis J.E. & Jacobus R.** (2008), *The City-CLT Partnership. Municipal Support for Community Land Trusts*, Policy Report Focus, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge.
- De Pauw G. & Sereno Regis O.** (2012), *Over de mogelijkheid tot oprichting van een Community Land Trust in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, Brussel.
- De Pauw G. & Sereno Regis O.** (2012), 'Community Land Trust in Belgium', Paper presented at the *National Community Land Trust Conference*, Burlington, Vermont, 10-13 September 2012.
- Ellis M. & Crabtree L.** (2012), 'Community Land Trusts in Australia on Indigenous and Non-Indigenous Lands', Paper presented at the *National Community Land Trust Conference*, Burlington, Vermont.
- Harrington C. & Graham D.** (2012), 'CLTs in England: A Burgeoning Movement', Paper presented at the *National Conference on Community Land Trust*, Burlington, Vermont, 10-13 September 2012.
- Institute for Community Economics** (1982), *The Community Land Trust Handbook*, Rodale Press, Pennsylvania.
- International Independence Institute** (1972a), 'The Community Land Trust', in J.E. Davis (ed.), *The Community Land Trust Reader*, The Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, p. 221-27.
- (1972b), 'Experiments in Community Landholding', in *The Community Land Trust Reader*, J.E. Davis (ed.), *The Community Land Trust Reader*, The Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, p. 113-22.
- Kuhn N. & Curtis N.** (2012), 'Energy Costs for Affordable Housing Preservation', Paper presented at the *National Community Land Trust Conference*, Burlington, Vermont, 10-13 September 2012.
- Landwijzer vzw, Land-in-Zicht vzw, CDO UGent & CSA Netwerk vzw** (2011), *Blauwdruk voor een bio-grondfonds, Bio-grondfondsproject, pilootproject coöperatief ondernemen 2011*, Antwerpen.
- Milin C.** (2012), 'Financing energy Refurbishment for Social Housing', Paper presented at the *Opportunities & limitations: financial supports for energy efficiency*, Brussel, 15 May 2012.
- Paredis E.** (2010), *Naar een verdere onderbouwing van het Vlaamse beleid voor duurzaamheidstransities*, Steunpunt Duurzame Ontwikkeling, Gent.
- Platform CLT-B** (2011), *Community Land Trust*, Brussel.
- Shepard M.** (1987), 'The King of Kindness: Vinoba Bhave and His Nonviolent Revolution', in J.E. Davis (ed.), *The Community Land Trust Reader*, The Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, p. 108-12.
- Storme M.E.** (2011), *Erfpacht en opstalrecht*, Leuven.
- Studiedienst van de Vlaamse Regering** (2012), *Vrind 2012. Vlaamse Regionale Indicatoren*, Brussel.
- White K.** (1992), Bob Swann. An interview, in J.E. Davis (ed.), *The Community Land Trust Reader*, The Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, p. 269-74.